



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Bygatan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygatan med säte i Solna org.nr. 716419-5328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Byggnaderna på fastigheten Spenaten 1 byggdes 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spenaten 1	1999-01-01	1968

### Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheterna Spenaten 1 som består av (6) bostadshus i Solna kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
355	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30061
20	lägenheter (hyresrätt)	1753
3	lokaler (hyresrätt)	260
<b>Totalt 378 objekt</b>		<b>32074</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 88 st 2 rok, 150 st 3 rok, 40 st 4 rok, 12 st 5 rok, 30 st 6 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofie Wilander	Ordförande	2022-04-26	
Ulf Gunnarsson	Ledamot	2019-05-22	
Matts Birkestad	Ledamot	2022-04-26	
Dragan Mitrovic	Ledamot	2021-04-30	
Pavel Tanasienk Musamba	Ledamot	2020-04-27	
Ann-Christin Andersson	Ledamot	2021-04-30	2022-11-01
Basit Malik	Ledamot	2022-04-26	
Lena Rudolfsson	Suppleant	2021-04-30	
Fiona Fagrell	Suppleant	2022-04-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofie Wilander, Fiona Fagrell, Ulf Gunnarsson och Dragan Mitrovic.

Styrelsen har under året hållit 17 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulf Gunnarsson, Matts Birkestad, Dragan Mitrovic, Pavel Tanasienk Musamba, Ann-Christin Andersson, Sofie Wilander, Basit Malik.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Henrik Bökman vald av föreningen, suppleant Lena Hagman, samt en utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit:

Ulf Pettersson, Barbara Säbom, David von Martens och Michael Fryland.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20. På stämman deltog 22 medlemmar digitalt, varav 10 stycken via poströstning. Inga närvarande via fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

**Lokaler**

Alla hyresavtal har sagts upp under året och föreningen har föreslagit nya avtal.

Av de tre lokalerna som föreningen hyr ut så har en svarat ja, en nej och den tredje har inte inkommit med något svar ännu. Sista svarsdag är 2023-09-30.

### Förvaltning/drift

MH Drift sköter fastighetsskötsel av våra hus och HSB sköter den ekonomiska förvaltningen. Vi har under 2022 tecknat ett avtal med HSB där dom framöver kommer sköta förvaltningen av husen och hjälpa oss driva större projekt som behövs utföras på husen. Grön Stad sköter våra gårdar och har hand om snöskottningen.

### Bank och skulder

Föreningens bankförbindelser är Handelsbanken, Swedbank, SBAB och Stadshypotek. Vi har per 2022-12-31 en låneskuld på ca 135 000 000 kr (se årsredovisningen).

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% i januari och 1% i juli för att täcka föreningens ökade kostnader för räntor, sophämtning och el. I december fattar styrelsen beslut att höja avgifterna 10 % i januari 2023 samt 10% i juli 2023.

### Miljöhus och sophantering

Föreningen har avtal för återvinning och sophantering med Pre zero och med Remondis. Pre Zero hanterar våra hushållssopor, trasiga och defekta lampor samt batterier från våra miljöhus. Dom hanterar även större el-avfallet från vårt grovsoprum, resterande återvinning hanteras av Remondis. Kostnaderna för sophantering har ökat under året. För att kunna förvara leveranser som kommer till renoveringen av våra trapphus har vi varit tvungna att stänga grovsoprummet under slutet av 2022 och början av 2023.

### El

Avläsning av elförbrukning görs av Infometric och elförbrukningen aviseras via avgifts- och hyresavier från HSB. Avläsning sker perioderna; dec - feb, mars – maj, juni - aug samt sep - nov. Vi har avtal med "bra miljöval" för grön el som ger oss möjlighet till bidrag för miljövänliga investeringar. Rörlig kostnad för el går via Energi Sverige och det fasta nätet ägs av Vattenfall. Vårt avtal med Energi Sverige AB går ut 2024.

### Hissarna

Vi har avtal med Mankan Hiss AB numera Stockholms Hiss & Elteknik. Hissarna besiktades under 2022 med endast en anmärkning som åtgäddades.

### Gårdarna

Föreningens gårdar underhålls löpande av Green Landscaping numera Grön stad. Utöver det löpande underhållet så har styrelsen och Grön Stad en god dialog om vilka punktinsatser som behöver göras under året. Under året så beskärdes alla buskar som finns mot byparken.

### Parkering

Parkeringsbevakning av föreningens vägar och gårdar sköts av Parkman. Dom har till uppgift att kontrollera och bevaka våra vägar inom området. I deras uppdrag ingår även att bötfälla dom som inte respekterar våra parkeringsregler.

### Brandsäkerhet

Brandsäkerheten i våra fastigheter kontrolleras årligen av företaget Brandsäkra. Brandsäkra kommer att genomföra fortlöpande besiktningar av brandsäkerheten enligt avtal med föreningen.

### Värmesystem, värmepumpar och styrsystem

Under 2020 byttes värmepumpen i hus A. Under 2022 beslutade styrelsen att resterande värmepumpar ska bytas då dom har nått sin livslängd. Bytet av värmepumparna sker 2023. 2022 påbörjades ett utredning för hur fastigheten kan energieffektiviseras.

### Krypgrunder och kulvertgångar

Under 2021 påbörjades sanering av krypgrunderna från organiskt material samt inventering av avloppsrör och dagvattenrör. Sanering av åtkomlig organiskt material har gjorts under 2022 samt schatisk inventering av rör.



### Trapphus, portar och passersystem

Våra trapphus, vårt passersystem och våra portar ska renoveras och uppgraderas till dagens standard. Med denna trapphusrenovering är målet både att få ett mer funktionellt och säkrare passersystem samt att föreningen får trapphus och korridorer som vi kan vara stolta över. Föreningen har anlitat två arkitekter med lång erfarenhet av denna typ av projekt. Trapphusrenoveringen startade under hösten efter att har fördröjts pga pandemin och planeras vara klar sommaren 2023. Entreprenaden som utför renoveringen är Byggteknik och Sectragon installerar nytt passersystem. Hela trapphusrenoveringen finansieras med eget kapital.

### Radonmätningar

Den radonmätningar som skulle ha genomförts under 2020–2021 gick inte att utföra p.g.a. risken för smittspridning av covid-19 för både föreningens medlemmar samt förvaltarens personal. Radonmätning kunde utföras under 2022 och dom lägenheter som fick nedslag har åtgärdats

### Cykelrensning

Under hösten utfördes en cykelrensning av Cykelåtervinning AB på föreningens gårdar och cykelrum totalt rensades 79st cyklar bort.

### Vattenskador och stammar

Vi har haft en hel del vattenskador som kan härledas till våra stammars skick och, av styrelsen, icke godkända renoveringar. Som vi informerat tidigare gäller fortfarande stopp för alla renoveringar som innefattar våra stammar och syftet med detta är att skydda våra fastigheter och grannar mot allvarliga vattenskador. Under 2022 har styrelsen börjat planera inför ett kommande stambyte och kommer under 2023 kunna gå ut med mer information om när det kommande stambytet planeras att starta. Vi har under året fortsatt med felsökningen av de läckande terrasser och har tillsammans med Ocab kommit fram till en åtgärdsplan som kommer starta under 2023.

### Explosion

Under september månad skedde en explosion utanför portentrén till Bygatan 29. Fönster, dörrar, radiatorer, portentré, gräsmatta samt balkongplåtar skadades i samband med detta. Skadan anmäldes till föreningens försäkringsbolag Brandkontoret och arbete för återställning beställdes omgående efter godkännande av offerter från Brandkontoret. Föreningen kommer att ersättas för de kostnader som ingår i fastighetsförsäkringen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 529 och under året har det tillkommit 39 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 527.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	200	154	210	208	183
Skuldsättning, kr/kvm	4 231	4 396	4 536	4 677	4 887
Räntekänslighet, %	8	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	124	132	128	133	132
Driftskostnad, kr/kvm	484	425	362	338	322
Årsavgifter, kr/kvm	597	580	576	570	570
Totala intäkter, kr/kvm	721	618	615	617	613
Nettoomsättning, tkr	24 186	20 867	20 688	19 714	19 575
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9 861	-2 309	-4 920	-439	-1 389
Soliditet, %	74	74	73	73	71

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	207 320 067	0	0	207 320 067
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	226 540 447	0	0	226 540 447
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	19 431 141	0	-2 575 860	22 007 001
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>453 291 655</b>	<b>0</b>	<b>-2 575 860</b>	<b>455 867 515</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-37 057 671	-2 308 838	2 575 860	-41 942 369
Årets resultat, kr	-2 308 838	2 308 838	-9 860 557	-9 860 557
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-39 366 509</b>	<b>0</b>	<b>-7 284 697</b>	<b>-51 802 926</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>413 925 146</b>	<b>0</b>	<b>-9 860 557</b>	<b>404 064 589</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 785 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 209 140 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-41 942 369
Årets resultat, kr	-9 860 557
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-51 802 926</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-4 561 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 219 067
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-46 144 859</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Bygatan**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	21 656 399	20 867 286
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 529 698	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-25 778 499	-14 891 768
Övriga externa kostnader	Not 4	-627 952	-595 866
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-422 152	-426 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 045 898	-6 039 616
Summa rörelsekostnader		-32 874 500	-21 954 101
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 688 403</b>	<b>-1 086 815</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	51 427	27 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 223 582	-1 249 983
Summa finansiella poster		-1 172 155	-1 222 023
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 860 557</b>	<b>-2 308 838</b>



**Bostadsrättsföreningen Bygatan****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

515 638 318

521 669 138

Inventarier och maskiner

Not 9

126 905

141 983

515 765 223521 811 121

Summa anläggningstillgångar

515 765 223521 811 121**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

22 394

29 006

Övriga fordringar

Not 10

5 197 750

4 896 634

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

3 161 859

621 647

8 382 0045 547 287

Kassa och bank

Not 12

23 433 335

33 384 829

Summa omsättningstillgångar

31 815 33838 932 116**Summa tillgångar****547 580 561****560 743 237**

**Bostadsrättsföreningen Bygatan**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	433 860 514	433 860 514
Yttre underhållsfond	<u>22 007 001</u>	<u>19 431 141</u>
	455 867 515	453 291 655
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-41 942 369	-37 057 671
Årets resultat	<u>-9 860 557</u>	<u>-2 308 838</u>
	-51 802 927	-39 366 509
Summa eget kapital	<u>404 064 588</u>	<u>413 925 146</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>67 001 020</u>	<u>95 625 000</u>
	67 001 020	95 625 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 68 700 000	45 375 000
Leverantörsskulder	2 314 811	1 186 922
Skatteskulder	1 181 010	1 144 460
Övriga skulder	Not 15 44 868	63 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>4 274 264</u>	<u>3 422 810</u>
	76 514 953	51 193 091
Summa skulder	<u>143 515 973</u>	<u>146 818 091</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>547 580 561</u></b>	<b><u>560 743 237</u></b>

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Bygatan**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-9 860 557	-2 308 838
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	6 045 898	6 039 616
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-3 814 660</u>	<u>3 730 778</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 642 186	231 821
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 996 862	-633 119
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-4 459 984</u>	<u>3 329 480</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-150 778
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-150 778</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 298 980	-4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 298 980</u>	<u>-4 500 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-9 758 964</b>	<b>-1 321 298</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>38 180 169</b>	<b>39 501 467</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>28 421 205</b>	<b>38 180 169</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## Bostadsrättsföreningen Bygatan

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,2% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av föreningstämman.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Bygatan**

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	17 953 188	17 426 526
Individuell mätning el	1 101 264	1 075 489
Hyror	2 273 176	2 236 777
Övriga intäkter	328 799	128 521
Bruttoomsättning	<u>21 656 427</u>	<u>20 867 313</u>
Hyresförluster	-28	-27
	<b>21 656 399</b>	<b>20 867 286</b>
<b>Not 2    Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	2 529 698	0
	<b>2 529 698</b>	<b>0</b>
<b>Not 3    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 667 668	1 825 869
Reparationer	5 289 072	3 095 961
El	2 367 546	2 509 124
Uppvärmning	2 402 243	2 249 615
Vatten	314 315	563 842
Sophämtning	709 540	694 891
Fastighetsförsäkring	357 390	333 816
Kabel-TV och bredband	509 100	511 455
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	603 155	577 855
Förvaltningsarvoden	1 238 360	1 218 070
Övriga driftkostnader	101 043	102 130
Planerat underhåll	10 219 067	1 209 140
	<b>25 778 499</b>	<b>14 891 768</b>
<b>Not 4    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	32 700	10 000
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 131	33 047
Administrationskostnader	406 281	236 023
Extern revision	39 750	35 750
Konsultkostnader	21 800	269 186
Medlemsavgifter	82 290	11 860
	<b>627 952</b>	<b>595 866</b>

**Bostadsrättsföreningen Bygatan**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	305 612	304 500
Revisionsarvode	14 552	13 400
Övriga arvoden	10 500	15 000
Sociala avgifter	91 488	93 951
	<b>422 152</b>	<b>426 851</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 504	1 080
Ränteintäkter skattekonto	0	780
Övriga ränteintäkter	49 923	26 100
	<b>51 427</b>	<b>27 960</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 215 316	1 242 026
Övriga räntekostnader	8 266	7 957
	<b>1 223 582</b>	<b>1 249 983</b>



## 2022 | ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Bygatan

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	557 843 931	557 843 931
Ingående anskaffningsvärde mark	34 038 850	34 038 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>591 882 781</b>	<b>591 882 781</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-70 213 643	-64 182 823
Årets avskrivningar	-6 030 820	-6 030 821
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-76 244 463</b>	<b>-70 213 643</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>515 638 318</b>	<b>521 669 138</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	650 000 000	542 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 293 000	2 013 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	349 000 000	373 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 060 000	1 060 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>1 002 353 000</b>	<b>918 073 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	181 026	30 248
Årets investeringar	0	150 778
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 026</b>	<b>181 026</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-39 043	-30 248
Årets avskrivningar	-15 078	-8 795
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 121</b>	<b>-39 043</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>126 905</b>	<b>141 983</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	68 386	40 435
Skattefordran	0	60 859
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 987 871	4 795 340
Övriga fordringar	141 494	0
	<b>5 197 750</b>	<b>4 896 634</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	632 161	621 647
Upplupna intäkter	2 529 698	0
	<b>3 161 859</b>	<b>621 647</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Bygatan**

<b>Noter</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	SBAB	7 504 940	7 455 184			
	Handelsbanken	15 928 337	25 929 587			
	Swedbank	58	57			
		<b>23 433 335</b>	<b>33 384 829</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	32816649	3,67%	2026-11-12	9 951 020	200 000
	Stadshypotek AB	352131	1,18%	2024-01-30	18 125 000	500 000
	Stadshypotek AB	352132	0,98%	2023-01-30	18 125 000	500 000
	Stadshypotek AB	447584	0,67%	2024-09-01	7 750 000	1 000 000
	Stadshypotek AB	475938	0,39%	2023-03-01	16 625 000	500 000
	Stadshypotek AB	560378	2,43%	2023-06-01	9 500 000	2 000 000
	Swedbank	2954180853	0,63%	2024-11-25	20 500 000	500 000
	Swedbank	2954180861	2,62%	2023-02-28	5 000 000	0
	Swedbank	2954245722	0,41%	2022-11-24	14 500 000	500 000
	Swedbank	2954439036	1,15%	2025-02-25	15 625 000	500 000
					135 701 020	6 200 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					104 701 020
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>67 001 020</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				225 000 000	225 000 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				68 700 000	45 375 000
					<b>68 700 000</b>	<b>45 375 000</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				44 868	44 868
	Källskatt				0	19 031
					<b>44 868</b>	<b>63 899</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				120 604	73 703
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 081 263	1 990 490
	Övriga upplupna kostnader				2 072 397	1 358 617
					<b>4 274 264</b>	<b>3 422 810</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Bostadsrättsföreningen Bygatan**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Basit Malik

.....  
Dragan Mitrovic

.....  
Fiona Fagrell

.....  
Matts Birkestad

.....  
Pavel Tanasienk Musamba

.....  
Sofie Wilander

.....  
Ulf Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Henrik Bökman

.....  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Revisor, BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bygatan , org.nr. 716419-5328

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bygatan för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bygatan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Henrik Bökman  
Av föreningen vald revisor