



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Riggen Gröndal

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

SUNE MATTISSON	Ordförande
Douglas Alexandersson	Ledamot
Jessica Broström	Ledamot
Ulla Näslund	Ledamot
Jörgen Strandljung	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Douglas Alexandersson, Jessica Broström och Sarah Jansson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

David Walman	Ordinarie Extern	Rävisor AB
Demet Assali	Ordinarie Intern	Intern

### Valberedning

Emma Johansson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barlasten 5	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

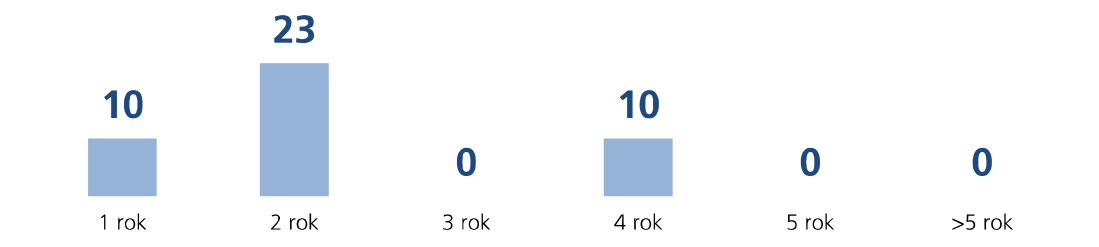
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 278 m<sup>2</sup>, varav 2 595 m<sup>2</sup> utgör boyta och 683 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Miljörum  
Cykerum  
Barnvagnsrum  
Takterrass  
Innergård

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning samt administration	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia
Dörrar o Lås	Sickla Låsteknik
Lokalvård	Sthlm Allstad AB
Garageportar	UNA portar
Hiss	Trygga Hiss

### Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Övrig information

se pkt 7

### Föreningens ekonomi

Den avgiftsfria månaden för 2022 som inföll i januari 2023, tas tillbaka genom en avgiftshöjning med 10%.

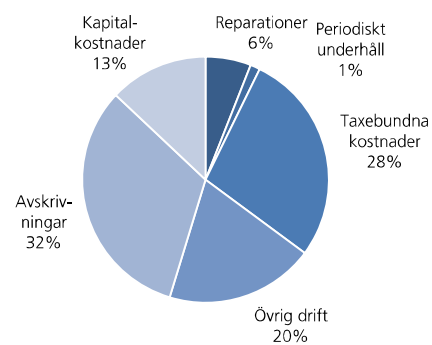
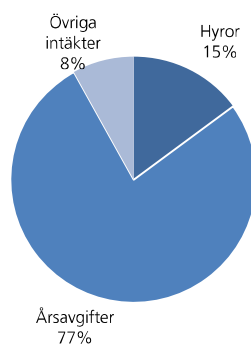
Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen och har särskilt fokus på räntorna under 2023 som kan leda till ytterliga höjning av avgifterna.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 182 915</b>	<b>1 299 512</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 867 227	1 973 475
Finansiella intäkter	3 370	273
Minskning kortfristiga fordringar	0	117 458
Ökning av kortfristiga skulder	10 239	0
	<b>1 880 836</b>	<b>2 091 207</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 770 209	1 640 088
Finansiella kostnader	411 762	277 589
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-112 599	55 500
Ökning av kortfristiga fordringar	181 707	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	134 627
	<b>2 351 079</b>	<b>2 207 804</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>679 050</b>	<b>1 182 915</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-503 865</b>	<b>-116 597</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

I den budget som gjordes inför 2022 såg vi inga tecken på att den ekonomiska situationen skulle ändras under året. Vi beslutade därför om avgiftsfri månad och att vi hade utrymme för smärre investeringar och förbättringar.

Vi glasade in soff-hörnan på terrassen i början på året och vi köpte även i ytterligare ett ladd-skåp till cykelrummet. Vi började lite senare på våren titta på hur vi kunde bygga om interiören i hissen - något som senare genomfördes i juli. Detta sammanfattar de förbättringar vi genomförde under första halvåret.

Från mitten på 2022 började det komma signaler om den globala ekonomin och då framför allt inflationssiffrorna började skjuta i höjden och från slutet på Q3 samt under hela Q4 har styrelsen arbete varit präglad av detta. Förutom hög inflation och stigande räntor och el-priser kunde vi även notera stora prishöjningar på vatten, avlopp, renhållning etc. I december kom det första stora och tydliga tecknet på hur detta påverkar oss och vår förening.

Inför 2023 har vi därför vidtagit åtgärder för avgifter och el-priser samt en mycket restriktiv hållning till nya investeringar. Vår strategi har dock inte varit att chock höja avgifterna utan följa utvecklingen och agera vid behov. Det är dock ingen tvekan om att 2023 blir ett ekonomiskt tuft år för oss alla. Vi informerar löpande via vårt nyhetsbrev.

### MEDLEMSFÖRMÅNER

Samtliga medlemsförmåner har bibehållits under 2022. Under 2023 kommer dock den avgiftsfria månaden att tas bort som en konsekvens av den ekonomiska situationen.

Vi har genomfört kampanj (vår och höst) kring hanteringen av fetter och oljor i avloppet. Med hjälp av SVOA (Stockholm Vatten och Avlopp) har affischer satts upp i anslagstavlor och i hissen samt på Grannforum. Vi köpte dessutom i miljötrattar till samtliga lägenheter för att lätta kunna samla upp överbliven olja i PET-flaskor.

### UNDERHÅLL / GARANTI

De stora ärenden vi hade kvar på Garantilistan har under året avslutats. Garaget är nu tätat och vi ser fram emot en sista ekonomisk uppgörelse innan detta läggs till handlingarna.

Under sommar drabbades en lägenhet tyvärr av översvämning då det blev baktryck i avloppet. Renovering och återställning av lägenheten har genomförts under hösten och i slutet på året kunde äntligen medlemmarna flytta hem igen. Detta är vårt första försäkringsärende i föreningen.

Förutom nämnda ombyggnad av hissens interiör har även brandskyddet förstärkt i huset. Sammanlagt 7 brandsläckare och 2 ytterligare brandvarnare har satts upp i trapphus, cykelrum, garaget och terrassen.

### ÖVRIGT

Innergården har gjorts mer barn- och familjevänlig under året. Vi har i början på maj haft en traditionell öppning av terrassen och vi har genomfört en uppskattad "Rikken Dag" för alla medlemmar med fokus på trygghet och trivsel. Under 2023 kommer det att erbjudas utbildning på vår hjärtstartare som ett led i detta.

Ett flertal medlemmar har engagerat sig i frågan kring trafiksituationen på Fågelsångsvägen. Responsen från Sthlm stad är dock dålig men vi uppmanar fler att engagera sig i detta då vi ser många incidenter framför allt i morgontrafiken.

Våra bin levererade även 2022 fin och god honung till hela huset.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	439	480	438	440
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 456	10 487	10 517	10 548
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	157	102	44	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	69	70	75
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	31	29	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	126	85	133	142
Soliditet (%)	77	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 338	-984	-1 143	-2 172
Nettoomsättning (tkr)	1 867	1 974	1 735	1 722

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 595 m<sup>2</sup> bostäder och 683 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	126 100 000	0	0	126 100 000
Fond för yttre underhåll	372 660	372 660	-120 000	120 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>126 472 660</b>	<b>372 660</b>	<b>-120 000</b>	<b>126 220 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 858 143	-372 660	-864 694	-5 620 788
Årets resultat	-1 337 392	-1 338 315	984 694	-983 771
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-8 195 535</b>	<b>-1 710 975</b>	<b>120 000</b>	<b>-6 604 559</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>118 277 125</b>	<b>-1 338 315</b>	<b>0</b>	<b>119 615 441</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 337 392
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 485 482
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-372 660
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 195 534</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

39 711
<b>-8 155 823</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 867 226	1 974 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 867 227</b>	<b>1 974 399</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 578 639	-1 442 761
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 570	-197 327
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 026 942	-1 040 767
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 797 151</b>	<b>-2 680 854</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-929 924</b>	<b>-706 456</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 370	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 762	-277 589
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-408 392</b>	<b>-277 316</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 338 315</b>	<b>-983 771</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 338 315</b>	<b>-983 771</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	151 809 730	152 915 649
Pågående byggnation	Not 9	55 500	55 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 865 230</b>	<b>152 971 149</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>151 865 230</b>	<b>152 971 149</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		65 300	1 154
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	824 859	1 211 163
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>890 159</b>	<b>1 212 317</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>890 159</b>	<b>1 212 317</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>152 755 389</b>	<b>154 183 466</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		126 100 000	126 100 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	372 660	120 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 472 660</b>	<b>126 220 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 858 143	-5 620 788
Årets resultat		-1 337 392	-983 771
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 195 535</b>	<b>-6 604 559</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>118 277 125</b>	<b>119 615 441</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	16 775 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>16 775 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 275 000	17 600 000
Leverantörsskulder		115 311	141 014
Skatteskulder		55 730	52 820
Övriga skulder		0	479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	32 223	-1 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 478 264</b>	<b>17 793 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>152 755 389</b>	<b>154 183 466</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Pergola	100 år	100 år
Solceller	10 år	10 år
Laddstolpar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 438 484	1 574 136
Hyror garage	278 000	285 967
Elintäkter moms	116 758	97 384
Elintäkter laddstolpe	21 900	16 800
Överlåtelse/pantsättning	12 075	0
Öresutjämning	9	-8
	<b>1 867 226</b>	<b>1 974 279</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1	120
	<b>1</b>	<b>120</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 164	43 141
	Fastighetsskötsel beställning	10 716	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	32 700	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 400	14 590
	Städning entreprenad	57 600	45 050
	Städning enligt beställning	0	16 658
	Mattvätt/Hyrmattor	4 275	855
	Hissbesiktning	4 828	5 952
	Myndighetstillsyn	0	7 995
	Gemensamma utrymmen	17 076	5 524
	Garage/parkering	3 669	1 000
	Sophantering	3 369	0
	Gård	23 922	43 540
	Serviceavtal	47 143	34 034
	Förbrukningsmateriel	8 168	4 905
	Teleport/hissanläggning	1 125	5 500
	Brandskydd	32 523	8 720
	Fordon	0	1 034
		<b>300 678</b>	<b>238 498</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	50 000	40 375
	Gemensamma utrymmen	0	5 619
	Entré/trapphus	0	3 630
	Lås	1 488	3 419
	VVS	27 254	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 406
	Ventilation	0	12 113
	Elinstallationer	52 434	9 718
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 599	0
	Hiss	19 432	37 918
	Tak	0	29 025
	Fönster	13 932	0
	Mark/gård/utemiljö	3 992	0
	Garage/parkering	2 374	5 541
	Vattenskada	16 141	0
		<b>189 646</b>	<b>157 764</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	-26 632	0
	Hiss	68 750	0
	Fönster	0	81 100
	Mark/gård/utemiljö	0	106 063
	Garage/parkering	-2 347	0
		<b>39 771</b>	<b>187 163</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	514 450	334 541
	Värme	177 532	226 741
	Vatten	107 638	101 134
	Sophämtning/renhållning	77 290	65 939
	Grovsopor	10 600	10 028
		<b>887 510</b>	<b>738 383</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 606	32 342
	Kabel-TV	85 322	62 202
	Bredband	11 786	0
		<b>131 714</b>	<b>94 544</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>29 320</b>	<b>26 410</b>

	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 578 639</b>	<b>1 442 761</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Inkassering avgift/hyra	555	463
	Revisionsarvode extern revisor	12 363	12 363
	Föreningskostnader	10 160	15 508
	Styrelseomkostnader	12 593	24 912
	Fritids- och trivselkostnader	17 765	27 002
	Förvaltningsarvode	85 821	81 036
	Förvaltningsarvoden övriga	1 000	0
	Administration	21 576	9 539
	Korttidsinventarier	1 316	5 139
	Konsultarvode	22 711	15 744
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 620
		<b>191 570</b>	<b>197 327</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	997 823	998 442
	Förbättringar	29 119	42 325
		<b>1 026 942</b>	<b>1 040 767</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	159 206 813	159 206 813
	Nyanskaffningar	-112 599	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>159 094 214</b>	<b>159 206 813</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 291 164	-5 250 398
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 026 942	-1 040 767
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 318 106</b>	<b>-6 291 164</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>151 809 730</b>	<b>152 915 649</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 528 070	39 528 070
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	82 792 000	32 501 000
	Taxeringsvärde mark	53 140 000	31 140 000
		<b>135 932 000</b>	<b>63 641 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	133 000 000	61 000 000
	Lokaler	2 932 000	2 641 000
		<b>135 932 000</b>	<b>63 641 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	55 500	55 500
		<b>55 500</b>	<b>55 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	26 692	26 666
	Momsavräkning	119 117	0
	Klientmedel hos SBC	505 477	314 675
	Fordringar kreditfakturor	0	1 582
	Räntekonto hos SBC	173 574	868 240
		<b>824 859</b>	<b>1 211 163</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	120 000	120 000
	Reservering enligt stadgar	372 660	120 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-120 000	-120 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>372 660</b>	<b>120 000</b>



Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g	
	Nordea	3,020 %	4 375 000	4 375 000	2023-09-27
	Swedbank	2,200 %	8 025 000	8 125 000	2023-09-25
	Nordea	3,070 %	4 375 000	4 375 000	2023-09-28
	Nordea	3,020 %	8 750 000	8 750 000	2023-09-27
	Nordea	0,650 %	8 750 000	8 750 000	2023-03-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>34 275 000</b>	<b>34 375 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 275 000	-17 600 000	
			<b>0</b>	<b>16 775 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 775 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	8 623	2 078
	Avgifter och hyror	23 600	-3 366
		<b>32 223</b>	<b>-1 288</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

se pkt 7

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Sune Mattsson  
Ordförande

Douglas Alexandersson  
Ledamot

Jessica Broström  
Ledamot

Jörgen Strandljung  
Ledamot

Ulla Näslund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

David Walman  
Extern revisor

Demet Assali  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## **Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riggen Gröndal 769625-5301 Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riggen Gröndal för år 2022.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Riggen Gröndal för år 2022.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2023

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

Demet Assali  
Internrevisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)