

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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stöten 4

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-13 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

Urban Thorslund	Ordförande
Sofia Aittamaa	Ledamot
Amelia Bekkhus	Ledamot
Camilla Björling	Ledamot
Anthony Comelius Canning	Ledamot
Eleonor Lundgren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Halvard Målqvist	Ordinarie Extern	Ackurat Lag & Ekonomi AB
------------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Tony Canning	
Marianne Klingvall	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stöthyveln 4	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.

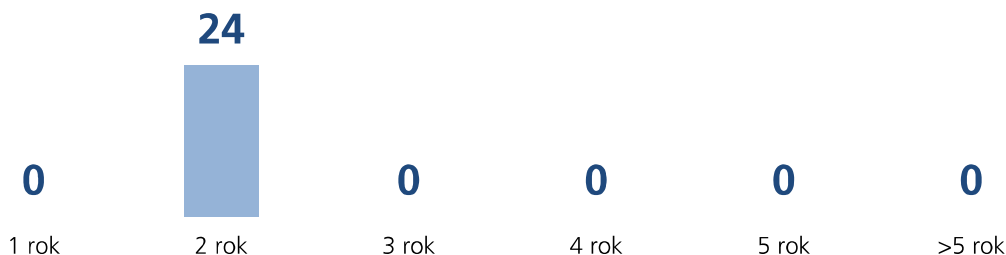
Värdeåret är 1972.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 248 m², varav 1 248 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2018	
OVK	2016	Utan anmärkning
Fönsterbyte	2014	
Termostatbyte	2014	
Tilläggsisolering av vinden	2011	
Byggnation av värmecentral	2011	
Byggnation av tvättstuga	2010	
Byte av låssystem	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2023	Kostnad c:a 25000
Stamspolning	2023-2024	kostnad c:a 30000kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Fastighetskötsel	Renab förvaltning
Snöröjning	VJJ Entreprenad AB
Service av tvättstuga	Elektrolux
Skötsel av grönytor	Stockholm Trädgårdstjänst
Städ	Smart Förvaltning

Övrig information

5 bostadsrätter har bytt ägare under året.

Föreningen har rengjort samtliga balkonger på utsidan under året.

Föreningen har en städdag per år, vanligtvis i oktober.

Föreningens ekonomi

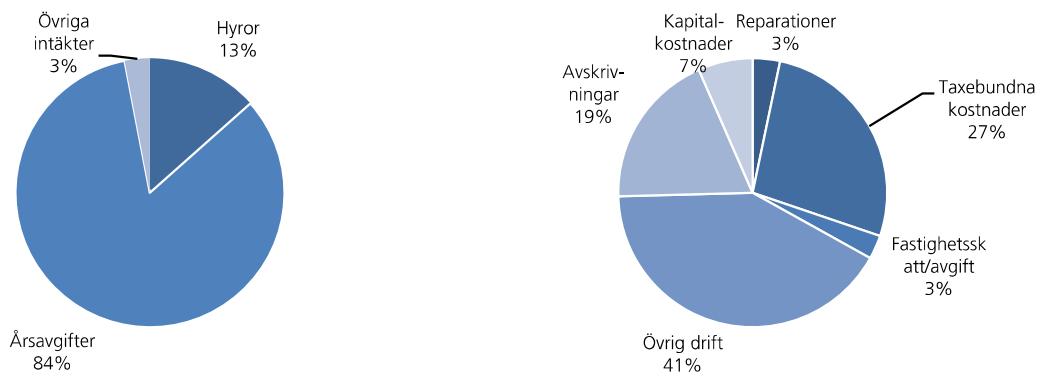
Föreningen höjde avgifterna för de 2 hyresrätterna med 297 kr per månad från och med den 2023-01-01

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 7,30 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	601 631	612 216
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 139 745	1 091 208
Finansiella intäkter	2 047	66
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 704
	1 141 792	1 117 978
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	937 862	994 879
Finansiella kostnader	82 205	83 072
Ökning av kortfristiga fordringar	3 421	612
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	65 322	0
	1 138 810	1 128 563
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	604 613	601 613
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 982	-10 585

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Styrelsen behövde ta hänsyn till kraftigt ökade ränte- och elkostnader under budgetarbetet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	833	824	824	821
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 429	1 393	1 347	1 314
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 039	4 083	4 126	4 170
Elkostnad/m ² totalyta	32	38	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	179	180	172	180
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	43	24	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	67	67	68
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-115	-223	-63	-149
Nettoomsättning (tkr)	1 114	1 091	1 086	1 085

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 248 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 209 885	0	0	14 209 885
Upplåtelseavgifter	1 887 330	0	0	1 887 330
Fond för yttre underhåll	363 001	75 000	0	288 001
S:a bundet eget kapital	16 460 216	75 000	0	16 385 216
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 274 373	-75 000	-223 223	-2 976 149
Årets resultat	-1 114 820	-1 114 820	223 223	-223 223
S:a fritt eget kapital	-3 389 193	-189 820	0	-3 199 372
S:a eget kapital	13 071 023	-114 820	0	13 185 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-114 820
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 199 373
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
summa balanserat resultat	-3 389 193

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 389 193
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 113 895	1 091 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 850	0
Summa rörelseintäkter		1 139 745	1 091 208
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-763 960	-850 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 468	-90 372
Personalkostnader	Not 6	-66 434	-53 881
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 546	-236 546
Summa rörelsekostnader		-1 174 408	-1 231 425
RÖRELSERESULTAT		-34 663	-140 217
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 047	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 205	-83 072
Summa finansiella poster		-80 158	-83 007
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-114 820	-223 223
ÅRETS RESULTAT		-114 820	-223 223

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	17 220 988	17 457 534
Summa materiella anläggningstillgångar	17 220 988	17 457 534
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 220 988	17 457 534
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 625	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	599 650	596 875
Summa kortfristiga fordringar	603 275	596 875
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 462	5 459
Summa kassa och bank	5 462	5 459
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	608 737	602 334
SUMMA TILLGÅNGAR	17 829 725	18 059 868

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 097 215	16 097 215
Fond för yttre underhåll	Not 10	363 001	288 001
Summa bundet eget kapital		16 460 216	16 385 216
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 274 372	-2 976 149
Årets resultat		-114 820	-223 223
Summa fritt eget kapital		-3 389 193	-3 199 372
SUMMA EGET KAPITAL		13 071 023	13 185 844
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	2 839 104
Summa långfristiga skulder		0	2 839 104
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 620 581	1 831 477
Leverantörsskulder		38 094	83 413
Skatteskulder		2 411	3 827
Övriga skulder		4 900	24 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	92 716	91 444
Summa kortfristiga skulder		4 758 702	2 034 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 829 725	18 059 868

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
Byggnad	100 år	100 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	30 år	30 år
Fönster	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	952 538	942 173
Hyror bostäder	148 615	144 849
Hyror förråd	4 200	4 200
Överlåtelse/pantsättning	8 453	0
Öresutjämning	90	-14
	1 113 895	1 091 208

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	22 222	0
Övriga intäkter	3 628	0
	25 850	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 363	29 796
	Fastighetsskötsel beställning	0	269
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	71 425	75 496
	Fastighetsskötsel gård beställning	650	163
	Snöröjning/sandning	20 120	22 139
	Städning entreprenad	39 057	30 888
	Bevakning	6 560	0
	Gård	525	11 924
	Serviceavtal	4 423	4 423
	Förbrukningsmateriel	2 049	2 486
	Brandskydd	20 850	20 999
		193 022	198 583
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 258	9 349
	Lås	0	821
	VVS	0	5 051
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 801
	Balkonger/altaner	31 250	0
		41 508	21 022
	Taxebundna kostnader		
	El	40 437	47 912
	Värme	222 818	224 930
	Vatten	37 538	53 245
	Sophämtning/renhållning	37 331	31 994
		338 124	358 081
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	34 896
	Självrisk	0	47 600
	Tomträttsavgäld	91 900	88 500
	Kabel-TV	7 034	6 716
	Bredband	55 712	60 212
		154 646	237 924
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 660	35 016
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	763 960	850 626
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	0	564
	Hyresförluster	7	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 625	0
	Föreningskostnader	450	788
	Fritids- och trivselkostnader	2 293	481
	Förvaltningsarvode	70 015	68 500
	Administration	14 385	14 322
	Konsultarvode	4 376	0
	Tidningar facklitteratur	1 537	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 710
		107 468	90 372

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 998	41 000
	Sociala kostnader	15 436	12 881
		66 434	53 881
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	190 385	190 385
	Förbättringar	46 161	46 161
		236 546	236 546
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 043 057	20 043 057
	Utgående anskaffningsvärde	20 043 057	20 043 057
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 585 523	-2 348 978
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 546	-236 546
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 822 069	-2 585 523
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 220 988	17 457 534
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark	10 200 000	8 400 000
		25 000 000	21 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 000 000	21 600 000
		25 000 000	21 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	499	703
	Klientmedel hos SBC	288 082	334 119
	Räntekonto hos SBC	311 069	262 053
		599 650	596 875

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	288 001	223 201
	Reservering enligt stadgar	75 000	64 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	363 001	288 001

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	4,240 %	1 756 477	1 781 477	2023-12-30
	Handelsbanken	1,870 %	2 864 104	2 889 104	2023-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 620 581	4 670 581	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 620 581	-1 831 477	
			0	2 839 104	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 370 581 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 700 000	9 700 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	0	5 002
	Sociala avgifter	0	1 572
	Avgifter och hyror	92 716	84 870
		92 716	91 444

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar en stamspolning under 2023-2024, estimerad kostnad för detta är ca 30 000 kr.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Urban Thorslund
Ordförande

Sofia Aittamaa
Ledamot

Amelia Bekkhus
Ledamot

Camilla Björling
Ledamot

Anthony Comelius Canning
Ledamot

Eleonor Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Halvard Målqvist
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stöten 4 org.nr 769617-5640

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stöten 4 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stöten 4 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 18 april 2023

Ackurat Lag & Ekonomi AB



Halvard Målqvist

Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 027 000	952 538	952 500
Hyror bostäder	156 000	148 615	147 840
Hyror förråd	4 200	4 200	4 000
Överlåtelse/pantsättning	0	8 453	0
Öresutjämning	0	90	0
Försäkringsersättning	0	22 222	0
Övriga intäkter	0	3 628	0
	1 187 200	1 139 745	1 104 340
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-33 000	-27 363	-32 000
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	-2 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-82 000	-71 425	-79 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-650	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-20 120	-22 000
Städning entreprenad	-27 000	-39 057	-32 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	0
Bevakning	0	-6 560	0
Gård	-15 000	-525	-2 000
Serviceavtal	-5 000	-4 423	-5 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 049	-4 000
Brandskydd	-23 000	-20 850	-21 000
	-239 000	-193 022	-199 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-25 000
Tvättstuga	-3 200	-10 258	0
Lås	-500	0	0
VVS	-3 500	0	0
Balkonger/altaner	0	-31 250	-25 000
Övrigt	0	0	-1
	-7 200	-41 508	-50 001
Taxebundna kostnader			
El	-74 000	-40 437	-20 000
Värme	-248 000	-222 818	-224 000
Vatten	-59 000	-37 538	-31 000
Sophämtning/renhållning	-36 000	-37 331	-25 000
	-417 000	-338 124	-300 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	0	-35 000
Tomträttsavgäld	-89 000	-91 900	-86 000
Kabel-TV	-8 000	-7 034	-7 000
Bredband	-50 000	-55 712	-63 000
	-195 000	-154 646	-191 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 069	-36 456	-34 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-204	0
	-33 069	-36 660	-34 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Hysesförluster	0	-7	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-9 625	-10 000
Föreningskostnader	0	-450	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 293	-1 000
Förvaltningsarvode	-76 000	-70 015	-71 000
Administration	0	-14 385	-2 000
Konsultarvode	0	-4 376	0
Tidningar facklitteratur	0	-1 537	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 780	-5 000
	-94 000	-107 468	-93 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-44 998	-35 000
Övriga arvoden	-7 000	-6 000	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-15 436	-9 000
	-70 000	-66 434	-50 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-191 000	-190 385	-191 000
Förbättringar	-47 000	-46 161	-47 000
	-238 000	-236 546	-238 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 293 269	-1 174 408	-1 155 001
RÖRELSERESULTAT	-106 069	-34 663	-50 661
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 019	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-92 000	-82 205	-97 000
	-92 000	-80 158	-97 000
RESULTAT	-198 069	-114 820	-147 661

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