

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

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RESERVOARPENNAN 1	1983	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

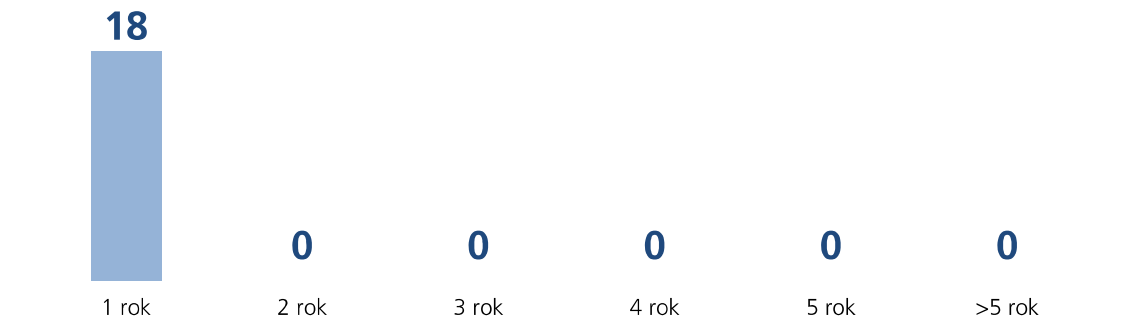
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 720 m², varav 684 m² utgör boyta och 36 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
kontor	36 m ²	20190931

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av fönster utvändigt	2021
Dränering	2021
Fasadrenovering	2021
Ventilation i hyreslokal	2021
Ny utebelysning	2021
Installering av sophus	2020
Uppfräschning av tvättstuga	2020
Uppdatering av utomhusbelysning	2019
Ny Torktumlare	2019
Radonåtgärd	2017 - 2018
Radonåtgärd	2016 - 2017
Radonåtgärd	2014 - 2015
Byte av termostater	2014
Radonåtgärd	2012 - 2013
Installation av säkerhetsdörrar	2008
Fönsterrenovering	2004
Rörstambyte	2002
Elstambyte	1997

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Systematiskt Brandunderhåll	Brandsäkra AB

Föreningens ekonomi

Vi upprättar budget år för år med tanke på det ekonomiska läge som gäller just nu. På så sätt kan vi göra justeringar som svarar till de ökade el, värma och räntekostnader som är att vänta.

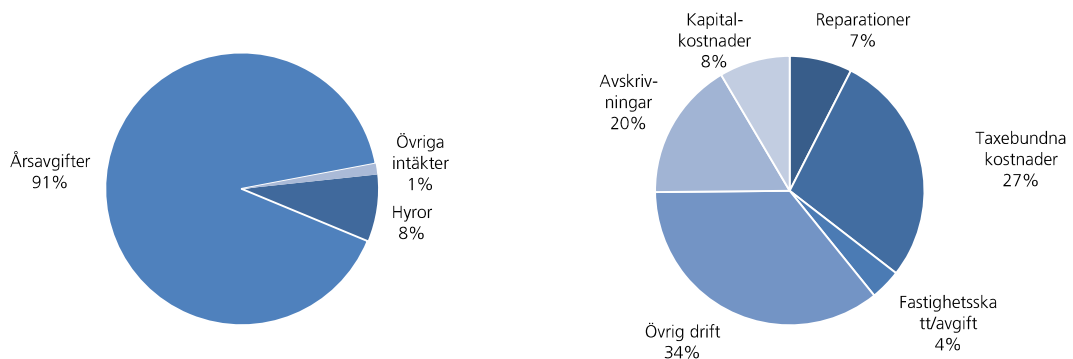
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4,17 kr/kvm och månad.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 5,60 kr/kvm och månad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 549 583	2021 748 850
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	666 347	626 197
Finansiella intäkter	838	296
Ökning av långfristiga skulder	0	3 966 020
Ökning av kortfristiga skulder	0	277 960
	667 185	4 870 473
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	625 828	1 282 423
Finansiella kostnader	71 473	31 588
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	3 712 500
Ökning av kortfristiga fordringar	4 338	43 227
Minskning av långfristiga skulder	33 980	0
Minskning av kortfristiga skulder	240 154	0
	975 774	5 069 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	240 995	549 583
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-308 588	-199 267

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	884	821	821	817
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 467	1 467	1 467	1 467
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 000	8 050	2 252	2 301
Elkostnad/m ² totalyta	50	45	27	29
Värmekostnad/m ² totalyta	194	206	162	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	32	29	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	44	37	35
Soliditet (%)	12	14	51	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-206	-779	-177	7
Nettoomsättning (tkr)	663	620	622	619

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 684 m² bostäder och 36 m² lokaler.

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	450 000	0	0	450 000
Upplåtelseavgifter	450 000	0	0	450 000
Fond för yttre underhåll	1 394 133	70 458	-440 573	1 764 248
S:a bundet eget kapital	2 294 133	70 458	-440 573	2 664 248
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 352 731	-70 458	-338 125	-944 148
Årets resultat	-206 374	-206 374	778 698	-778 698
S:a ansamlad förlust	-1 559 105	-276 832	440 573	-1 722 846
S:a eget kapital	735 028	-206 374	0	941 402

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-206 374
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 282 273
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 458
summa balanserat resultat	-1 559 105

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 559 105
----------------------------------	-------------------

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	662 914	620 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 433	6 095
Summa rörelseintäkter		666 347	626 197
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-467 409	-817 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 471	-452 237
Personalkostnader	Not 6	-16 949	-13 138
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-176 258	-91 180
Summa rörelsekostnader		-802 086	-1 373 603
RÖRELSERESULTAT		-135 739	-747 406
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		838	296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 473	-31 588
Summa finansiella poster		-70 635	-31 292
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-206 374	-778 698
ÅRETS RESULTAT		-206 374	-778 698

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	6 046 291	6 217 319
Maskiner	Not 9	6 536	11 766
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 052 827	6 229 085
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 054 827	6 231 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 350	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	249 663	558 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	40 131	42 673
Summa kortfristiga fordringar		297 143	601 394
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		297 143	601 394
SUMMA TILLGÅNGAR		6 351 971	6 832 479

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		900 000	900 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 394 133	1 764 248
Summa bundet eget kapital		2 294 133	2 664 248
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 352 731	-944 148
Årets resultat		-206 374	-778 698
Summa ansamlad förlust		-1 559 105	-1 722 846
SUMMA EGET KAPITAL		735 028	941 402
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 582 126	4 588 594
Summa långfristiga skulder		4 582 126	4 588 594
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	889 984	917 496
Leverantörsskulder		25 608	255 556
Skatteskulder		1 760	3 082
Övriga skulder		5 700	15 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	111 765	110 519
Summa kortfristiga skulder		1 034 817	1 302 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 351 971	6 832 479

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Torktumlare	5 år	5 år
Stomme och grund	50 år	50 år
Yttertak	10 år	10 år
Fasad/Balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	10 år	10 år
Stomkomplettering medlem		50 år
Stamledningar VA	30 år	30 år
Värmesystem	10 år	10 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström	30 år	30 år
Utemiljö allmänt	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	604 800	561 600
	Hyror lokaler	52 800	52 800
	Hyror parkering	0	6 300
	Hyresrabatt	0	-600
	Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
	Öresutjämning	1	2
		662 914	620 102

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	3 433	6 095
		3 433	6 095
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	1 666	0
	Garage/parkering	0	5 684
	Gård	1 477	609
	Förbrukningsmateriel	40	1 828
	Brandskydd	17 820	17 368
		21 003	25 489
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 910
	Lås	18 633	3 466
	VVS	0	5 490
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 943
	Elinstallationer	38 779	0
	Tak	4 875	0
		62 287	20 809
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	65 375
	Elinstallationer	0	6 285
	Fönster	0	140 788
	Mark/gård/utemiljö	0	228 125
		0	440 573
	Taxebundna kostnader		
	El	35 779	32 661
	Värme	139 483	148 120
	Vatten	28 418	23 351
	Sophämtning/renhållning	20 985	31 666
	Grovsopor	9 549	0
		234 214	235 798
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 602	29 083
	Tomträttsavgäld	68 400	35 775
		119 002	64 858
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 902	29 522
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	467 409	817 048

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 884
	Föreningskostnader	450	9 800
	Styrelseomkostnader	5 089	1 115
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 279
	Förvaltningsarvode	68 508	67 024
	Administration	14 057	77 761
	Korttidsinventarier	0	12 420
	Konsultarvode	28 750	258 400
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 580	4 520
		141 471	452 237
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	12 900	10 000
	Sociala kostnader	4 049	3 138
		16 949	13 138
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	27 875	27 875
	Yttertak K3	5 953	4 953
	Fasader/balkonger K3	92 813	7 734
	Fönster/dörrar och portar K3	6 192	6 192
	Stomkomplettering förening K3	7 925	7 925
	Stamledningar VA K3	4 953	4 953
	Värmesystem K3	6 935	6 935
	Luftbehandlingssystem K3	6 604	6 604
	Fastighetsl inkl. svagströ K3	8 421	8 421
	Utemiljö allmänt K3	4 359	4 359
	Maskiner	5 229	5 229
		176 258	91 180

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 665 738	4 953 238
	Nyanskaffningar	0	3 712 500
	Utgående anskaffningsvärde	8 665 738	8 665 738
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 448 419	-2 362 471
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 029	-85 951
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 619 447	-2 448 421
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 046 291	6 217 319
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 470 000	6 832 000
	Taxeringsvärde mark	12 886 000	7 294 000
		21 356 000	14 126 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 000 000	13 800 000
	Lokaler	356 000	326 000
		21 356 000	14 126 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 011	60 011
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 011	60 011
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 245	-43 016
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 229	-5 229
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 474	-48 245
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 537	11 766

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 128	29 128
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 128	29 128
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 128	-29 128
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 128	-29 128
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 668	9 138
	Klientmedel hos SBC	140 098	180 342
	Räntekonto hos SBC	100 897	369 241
		249 663	558 721
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	21 306	20 774
	Förutbetald låneavi	0	9 974
	Tomträttsavgäld	18 825	11 925
		40 131	42 673
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 764 248	1 619 106
	Reservering enligt stadgar	70 458	42 378
	Reservering enligt stämmobeslut	0	250 159
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-440 573	-147 395
	Vid årets slut	1 394 133	1 764 248

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	3,450 %	315 900	336 960	2023-01-09
	Handelsbanken	3,450 %	567 616	574 068	2023-01-09
	Handelsbanken	1,590 %	588 594	595 062	2025-12-01
	Handelsbanken	0,810 %	4 000 000	4 000 000	2026-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		5 472 110	5 506 090	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-889 984	-917 496	
			4 582 126	4 588 594	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 302 210 kr.

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

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 590 300	5 590 300

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	5 305	6 494
	Värme	19 931	35 715
	Arvoden	13 200	13 500
	Sociala avgifter	4 147	4 242
	Ränta	7 782	3 619
	Avgifter och hyror	61 400	46 950
		111 765	110 519

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Julia Di Costa
Ordförande

Mikaela Holm
Ledamot

Maritha Lorentzon
Ledamot

Malin Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Reservoarpennan 1, org.nr 716417-7953.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Reservoarpennan 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Reservoarpennan 1 för räkenskapsåret 2022 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	637 200	604 800	604 200
Hyror lokaler	54 000	52 800	52 000
Hyror parkering	7 200	0	14 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 313	0
Öresutjämning	0	1	0
Övriga intäkter	0	3 433	0
	698 400	666 347	670 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Myndighetstillsyn	0	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 666	-1 000
Gård	0	-1 477	-2 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-40	-2 000
Brandskydd	-20 000	-17 820	-15 000
	-25 000	-21 003	-27 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-36 000	0	-30 000
Lås	0	-18 633	0
Elinstallationer	0	-38 779	0
Tak	0	-4 875	0
	-36 000	-62 287	-30 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-150 000
	0	0	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-35 779	-20 000
Värme	-164 000	-139 483	-122 000
Vatten	-31 000	-28 418	-21 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-20 985	-33 000
Grovsopor	0	-9 549	0
	-277 000	-234 214	-196 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-65 000	-50 602	-50 000
Tomträttsavgäld	-82 000	-68 400	-48 000
	-147 000	-119 002	-98 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 062	-30 902	-30 000
	-28 062	-30 902	-30 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-14 875	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-450	-7 000
Styrelseomkostnader	0	-5 089	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-74 000	-68 508	-69 000
Administration	-1 000	-14 057	-2 000
Konsultarvode	0	-28 750	0
Föreningsavgifter	0	-5 162	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 580	-5 000
	-99 000	-141 471	-106 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	-12 900	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-4 000	-4 049	-4 000
	-14 000	-16 949	-14 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	0	0	-15 000
Stomme och grund K3	-28 000	0	0
Yttertak K3	-5 000	0	0
Fasader/balkonger K3	-93 000	-92 813	0
Fönster/dörrar och portar K3	-6 000	-6 192	0
Stomkomplettering förening K3	-8 000	-7 925	0
Stamledningar VA K3	-5 000	-4 953	0
Värmesystem K3	-7 000	-6 935	0
Luftbehandlingssystem K3	-7 000	-6 604	0
Förbättringar	0	0	-68 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-9 000	-8 421	0
Utemiljö allmänt K3	-4 000	0	0
Maskiner	-5 000	-5 229	-6 000
	-177 000	-139 071	-89 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-803 062	-764 899	-740 000
RÖRELSERESULTAT	-104 662	-98 552	-69 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	656	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	172	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	10	0
Låneräntor	-54 000	-59 836	-65 000
Övriga räntekostnader	0	-11 637	0
	-54 000	-70 635	-65 000
RESULTAT	-158 662	-169 187	-134 800

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