

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

Valberedning

Inger Hedgren Sandberg
Ingrid Welding

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bonaden 2	2009	Stockholm
Bonaden 3	2009	Stockholm
Brudpällan 2	2009	Stockholm
Prästkragen 1	2009	Stockholm
Spetskragen 2	2009	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2025.

Fullvärdesförsäkring finns via Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1945 - 1946 och består av 10 flerbostadshus.

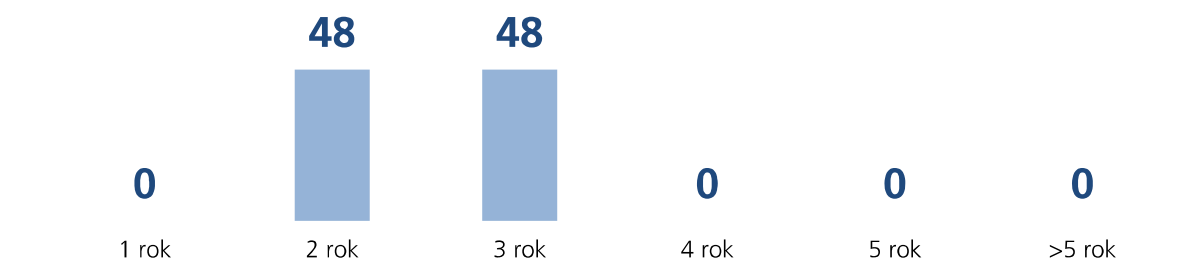
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 181 m², varav 6 341 m² utgör boyta och 840 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ronald Fondin	38 m ²	2021-09-30
Bowitek KB	44 m ²	2021-09-30
CF Måleri	57 m ²	2021-09-30
Struktion Rail AB	58 m ²	2021-09-30
Telenor Sverige AB	98 m ²	2022-09-30
Bostadsguiden i Stockholm HB	96 m ²	2021-09-30
Salvos Crewcall	31 m ²	2021-06-30
Historical Textiles	112 m ²	2021-12-31
Kvalitet & Kunskap	67 m ²	2021-07-31
Vent Armén AB	58 m ²	2021-09-30
Eduardo Lara	30 m ²	2021-09-01
Fanny Vikström	15 m ²	2022-07-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningsrum	Frekvent uthyrd
Föreningslokal	Uthyrning till medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2022	10/10 fastigheter
Byte av undercentral	2022	
Ny Underhållsplan framtagen	2021	Gäller tom 2031
Byte till LED	2020	ovan port 6+68
Byte stolparmaturer LED	2020	Spetsv. 12-14
Energikartläggning	2020	10/10 fastigheter
Ventilationsrengöring	2020	10/10 fastigheter
OVK	2020 - 2021	10/10 fastigheter
Byte armaturer LED	2020	del av tvättstuga

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2023	Samtliga fastigheter
Fönsterbyten	2023-2024	10/10 fastigheter
OVK	2025	10/10 fastigheter
Renovering husfasader	2026	10/10 fastigheter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband,TV och telefoni	Zitius/Telia
Bredband,Tv och telefoni	ComHem
Sophämtning	Stockholm Vatten & avfall AB
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Teknisk förvaltning	CEMI
Trappstädning	Smart Förvaltning Sverige AB

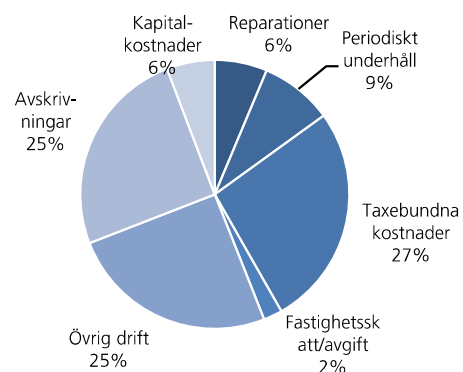
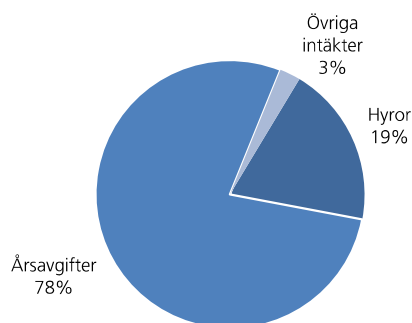
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 050 436	6 744 594
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 609 291	5 423 016
Finansiella intäkter	4 843	495
Minskning kortfristiga fordringar	0	23 325
Ökning av kortfristiga skulder	805 576	0
	6 419 711	5 446 836
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 882 885	5 436 341
Finansiella kostnader	406 956	307 921
Ökning av materiella anläggningstillgångar	183 563	0
Ökning av kortfristiga fordringar	93 491	0
Minskning av långfristiga skulder	380 015	325 041
Minskning av kortfristiga skulder	0	71 692
	5 946 910	6 140 994
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 523 237	6 050 436
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	472 800	-694 158

*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 räkenskapsåret har det skett flera väsentliga händelser och underhållsarbeten i föreningen. En av de viktigaste åtgärderna var stamspolning av samtliga lägenheter. Detta var en nödvändig åtgärd för att förebygga och undvika eventuella stopp i avloppssystemet.

En annan viktig åtgärd som genomfördes under räkenskapsåret var bytet av värmeväxlare. Detta var nödvändigt för att säkerställa en hög energieffektivitet och för att undvika driftstörningar. Genom att byta ut den gamla värmeväxlaren till en ny och mer effektiv så kan föreningen nu dra nytta av lägre energikostnader och en stabilare värmeleverans till alla lägenheter.

Föreningen har också installerat matavfallsbehållare.

Föreningen har också tecknat ett gruppavtal för bredband med Bahnhof. Detta kommer att ge alla medlemmar i föreningen tillgång till snabbt och stabilt bredband till ett konkurrenskraftigt pris. Genom att teckna ett gruppavtal har föreningen dragit nytta av volymrabatter och fått bättre villkor än om medlemmarna skulle teckna egna individuella avtal.

Sammanfattningsvis har föreningen genomfört flera viktiga åtgärder under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st

Överlåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	717	718	717
Hyror/m ² hyresrättsyta	736	714	732	739
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 302	4 365	4 773	4 523
Elkostnad/m ² totalyta	42	29	21	24
Värmekostnad/m ² totalyta	170	174	148	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	35	35	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	43	55	58
Soliditet (%)	78	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 448	-2 060	-1 804	-1 140
Nettoomsättning (tkr)	5 508	5 402	5 423	5 441

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 341 m² bostäder och 840 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	109 232 110	0	0	109 232 110
Upplåtelseavgifter	13 875 904	0	0	13 875 904
Fond för yttre underhåll	537 600	537 600	-590 787	590 787
S:a bundet eget kapital	123 645 614	537 600	-590 787	123 698 801
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-22 242 851	-537 600	-1 492 796	-20 212 455
Årets resultat	-1 447 698	-1 447 698	2 060 239	-2 060 239
S:a fritt eget kapital	-23 690 549	-1 985 298	567 443	-22 272 694
S:a eget kapital	99 955 065	-1 447 698	0	101 426 107

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 447 698
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 705 251
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-537 600
summa balanserat resultat	-23 690 549

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

537 600
-23 152 949

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	5 508 124	5 401 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 167	21 154
Summa rörelseintäkter		5 609 291	5 423 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 384 363	-4 843 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 073	-358 908
Personalkostnader	Not 6	-223 448	-210 856
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 771 991	-1 762 833
Summa rörelsekostnader		-6 654 876	-7 175 829
RÖRELSERESULTAT		-1 045 585	-1 752 813
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 843	495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 956	-307 921
Summa finansiella poster		-402 113	-307 426
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 447 698	-2 060 239
ÅRETS RESULTAT		-1 447 698	-2 060 239

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	121 042 955	122 622 243
Inventarier	Not 9	12 949	22 089
Summa materiella anläggningstillgångar		121 055 904	122 644 332
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 055 904	122 644 332
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		92 040	6 250
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 129 327	4 659 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	215 522	220 202
Summa kortfristiga fordringar		5 436 889	4 886 168
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 404 202	1 405 452
Summa kassa och bank		1 404 202	1 405 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 841 091	6 291 619
SUMMA TILLGÅNGAR		127 896 995	128 935 952

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 108 014	123 108 014
Fond för yttre underhåll	Not 12	537 600	590 787
Summa bundet eget kapital		123 645 614	123 698 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 242 851	-20 212 455
Årets resultat		-1 447 698	-2 060 239
Summa fritt eget kapital		-23 690 549	-22 272 694
SUMMA EGET KAPITAL		99 955 065	101 426 107
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 916 022	26 296 037
Leverantörsskulder		953 987	224 836
Skatteskulder		10 447	13 350
Övriga skulder		54 341	31 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 007 134	944 321
Summa kortfristiga skulder		27 941 930	27 509 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 896 995	128 935 952

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	80 år	80 år
Balkonger	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Barnvagnsbodar	45 år	45 år
Inventarier	5 år	5 år
Matavfallsbehållare	20 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 383 858	4 320 978
Hyror bostäder	397 128	395 421
Hyror lokaler momspliktiga	435 031	269 416
Hyror lokaler	19 840	161 834
Hyror parkering	124 875	126 840
Hyror förråd	108 944	102 244
Värmeintäkter	12 320	12 320
Överlåtelse/pantsättning	22 943	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 233	12 673
Öresutjämning	-49	136
	5 508 124	5 401 862

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	4 683	0
Fakturerade kostnader moms	92 960	0
Övriga intäkter	3 524	21 154
	101 167	21 154

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	146 045	135 728
	Fastighetskötsel beställning	3 356	5 164
	Fastighetskötsel gård entreprenad	192 868	151 561
	Fastighetskötsel gård beställning	22 931	49 422
	Snöröjning/sandning	109 073	110 916
	Städning entreprenad	146 110	145 308
	Städning enligt beställning	0	1 299
	Myndighetstillsyn	0	106 145
	Serviceavtal	22 937	25 678
	Förbrukningsmateriel	4 327	7 392
	Störningsjour och larm	0	3 338
		647 646	741 951
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 538	0
	Lokaler	2 412	3 278
	Tvättstuga	42 870	26 367
	Källare	14 842	569
	Entré/trapphus	2 249	4 420
	Lås	10 064	35 362
	VVS	171 297	71 529
	Ventilation	68 468	7 993
	Elinstallationer	3 270	20 055
	Bredband	0	14 702
	Huskropp utvändigt	0	569
	Fönster	0	575
	Skador/klotter/skadegörelse	84 081	3 567
	Vattenskada	28 806	168 512
		445 896	357 499
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	0	18 706
	VVS	162 946	0
	Stambyte	0	65 713
	Värmeanläggning	454 455	0
	Tak	0	858 976
	Mark/gård/utemiljö	0	34 430
		617 401	977 824
	Taxebundna kostnader		
	El	304 213	209 340
	Värme	1 218 953	1 250 090
	Vatten	289 391	253 639
	Sophämtning/renhållning	67 080	77 478
	Grovsopor	12 197	14 264
		1 891 834	1 804 811
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 291	48 949
	Självrisk	0	186 334
	Markhyra/välgavgift/avgäld	22 269	16 342
	Tomträttsavgäld	463 500	463 500
	Kabel-TV	39 117	33 219
	Bredband	43 149	43 149
		626 325	791 493
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	155 260	169 654
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 384 363	4 843 232

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	717	0
	Tele- och datakommunikation	14 015	8 830
	Juridiska åtgärder	774	32 657
	Inkassering avgift/hyra	4 220	3 456
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	42 304	38 345
	Föreningskostnader	3 820	445
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 600
	Förvaltningsarvode	146 542	143 411
	Administration	46 594	2 501
	Konsultarvode	16 087	118 852
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 810
		275 073	358 908
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	171 550	168 800
	Sociala kostnader	51 898	42 056
		223 448	210 856
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 682 982	1 682 982
	Förbättringar	67 155	67 155
	Markanläggning	12 715	2 543
	Inventarier	9 140	10 153
		1 771 991	1 762 833

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	139 516 860	139 516 860
	Nyanskaffningar	183 563	0
	Utgående anskaffningsvärde	139 700 423	139 516 860
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 894 617	-15 141 937
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 762 851	-1 752 680
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 657 468	-16 894 617
	Planenligt restvärde vid årets slut	121 042 955	122 622 243
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	98 632 000	78 289 000
	Taxeringsvärde mark	83 846 000	66 070 000
		182 478 000	144 359 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	179 200 000	141 400 000
	Lokaler	3 278 000	2 959 000
		182 478 000	144 359 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	106 476	106 476
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	106 476	106 476
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-84 387	-74 234
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 140	-9 140
	Utrangering/försäljning	0	-1 012
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-93 527	-84 386
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 949	22 090
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	10 292	14 731
	Klientmedel hos SBC	4 064 307	3 594 552
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		5 129 327	4 659 716

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	55 996	53 200	
	Kabel-TV	8 348	0	
	Tomträttsavgäld	115 875	115 875	
	Serviceavtal	0	2 817	
	Bredband	10 787	10 787	
	Avgäld	0	5 452	
	Städning entreprenad	24 516	24 515	
	Kabel-TV	0	7 556	
		215 522	220 202	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	590 787	156 787	
	Reservering enligt stadgar	537 600	434 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-590 787	0	
	Vid årets slut	537 600	590 787	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	SBAB 3,340 %	4 477 138	4 505 298	2023-03-16
	SBAB 2,560 %	3 476 096	3 593 381	2023-01-16
	SBAB 3,280 %	8 981 394	9 098 679	2023-03-20
	SBAB 3,390 %	8 981 394	9 098 679	2023-03-21
	Summa skulder till kreditinstitut	25 916 022	26 296 037	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-25 916 022	-26 296 037	
		0	0	

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.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 540 882 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	19 050	33 907
Värme	179 615	188 457
Vatten	74 970	67 718
Sophämtning	16 499	15 328
Extern revisor	50 000	50 000
Arvoden	101 768	98 771
Sociala avgifter	31 975	27 720
Ränta	5 828	426
Avgifter och hyror	506 225	461 994
Upplupna kostnader	21 204	0
	1 007 134	944 321

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ingen kommentar

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Carlo Basilico
Ordförande

Nino Babic
Ledamot

Karin Birkegren
Ledamot

Barbro Eriksson
Ledamot

Johannes Lindenmo
Ledamot

Paula Svärd
Ledamot

Fanny Vikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Mälardalen AB

Tony Salonen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spetsbonaden
Org.nr. 769616-7001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Tony Salonen

Auktoriserad revisor

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