

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 Söderkåken

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 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

Liisa Rajala Malmgren	Ordförande
Tomas Axelsson	Ledamot
Rebecca Ernarp	Ledamot
Sabina Joyau	Tjänstgörande suppleant
Sagah Charlotta Larsson	Ledamot
Jon Nilsson	Ledamot

Margareta Ingrid Louise Hedner Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Margareta Ingrid Louise Hedner och Sabina Joyau.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Sara Lidblom
Petter Magnusson
Steven Muir

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Muttern 5	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

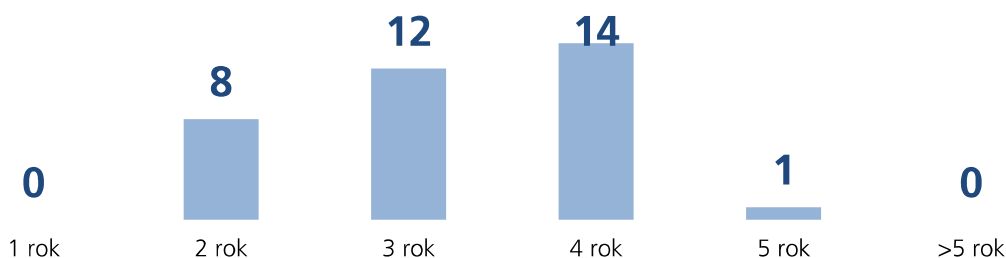
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 706 m², varav 2 557 m² utgör boyta och 149 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Keramikverkstad	35 m ²	2023-09-30
Fotograf	20 m ²	2024-09-30
Arkitektverksamhet	59 m ²	2024-09-05
Trafikskola	35 m ²	2025-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum
Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny gräsmatta på gården	2022	
Dränering stora gården mot gathuset	2021	
OVK-besiktning	2021	
Uppfräschning av hobbyrum	2020	
Brandvarnare uppsatta i trapphusen	2020	
Översyn av säkerhet inbrott/brand	2020	
Byte av termostater	2019	
Nysådd av gräs	2019	
Sortering av matavfall	2019	
Vattenutkastare	2019	
Stambyte	2018	Stammar för både badrum och kök - genomförs hösten 2018
Byte/uppdatering av undercentral	2018	Samband med stambyte
Uppfräschning av tvättstuga	2018	Samband med stambyte
Avrinning	2017	På lilla gården (maj-juni)
Spolning samt bedömning av stammarnas livslängd	2017	
Renovering av fönsterbågar	2017	Etapp 2: Mot gatan (aug-sept) under maj-juni
Fiberinstallation	2017	Utan anmärkning
Radonmätning	2016	Utan anmärkning
OVK	2016	Utan anmärkning
Reparation av ytterdörr (port C)	2016	Avslutande av reparation
Renovering av fönsterbågar	2016	Etapp 1 (mot gården)
Renovering fönster (gårdarna)	2016	Samtliga fönster mot båda gårdarna
Renovering i tvättstugan	2016	ny fläkt i torkskåpet,, nya korgar
Brytskydd installeras på källarförråd	2016	Efter inbrott i förrådsutrymmen
Renovering av soprum	2016	
Reparation av ytterdörr (port C)	2015	
Nya utrymningsskyltar i källare	2015	
Nya portkodsdosor	2015	
Besiktning stammar	2014	
Spolning stammar	2014	
Ny värmepump	2013	Trasig värmepump har ersatts med ny
Installation av råttfälla i huvudavloppsrör	2012	WiseTrap-apparat från WiseCon förhindrar att råttor tar sig in i husets avloppsrör
Avkapning av oanvända avloppsrör i gårdshuset	2012	För att förhindra att råttor tar sig in i källaren
Förbättring av ventilationen i bilskolan	2012	Installation av fläkt och tilluftsventiler i bilskolan (hyreslokal)
Brytskydd till källarförrådsdörr i gatuhuset	2012	
Reparation och målning av samtliga fasader och stuprör	2012	Trasig och sprucken puts har ersatts med nya, samtliga fasader har målats om, inkl murarna i stora gården. Stuprör har reparerats och justerats.
Reparation av portar och trösklar	2012	
Reparation av lilla gårdsfasaden	2011	Putsning och färgning av lilla gårdsfasaden

Utfört underhåll, fortsättning

Installation av pumpgrop	2011	Pumpgrop i källaren i gatuhuset för undvikande av inträngande grundvatten
Målning av tak	2010	Målning av plåttak på gårds- och gathuset
Renovering av gården	2010	Planteringar, nya gräsmattor och stenbeläggningar
Spolning stammar	2010	Avloppsstammar
Ny dagvattenhantering	2010	Dagvattenhantering på gården
Brandutrymning	2010	Ny brandutrymning för gårdshuset
OVK-besiktning	2010	Nya luftdon och tätningslister i fönster
Låsbara postlådor	2010	
Ny dagvattenhantering	2009	I samband med vindsprojektet
Innerdörrar i hissen	2009	I samband med vindsprojekt
Ny el mm	2008	I Keramikverkstad
Ny elinstallation	2007	I bilskolans lokaler
Målning trapphus	2006	
Nya balkonger	2003	Innergård

Planerat underhåll

År

Stamspolning	2023
Översyn/byte termostater till radiatorer samt injustering	2023
Översyn av brandskydd	2023
Översyn soprum	2023
Översyn ytskikt yttertak	2023
Renovering ytskikt trapphus	2024
Översyn fönster/dörrar	2026
Renovering tvättstuga	2026
OVK-besiktning	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

TV avtal	Tele 2 Sverige AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning mm	Hissbesiktningar AB
Städning	Anders Lindberg Städservice AB fr o m 2012-11-01
Fastighetsskötsel	Tived Fastighetsservice AB
Fastighetsjouravtal	Stadens VVS-Energiteknik AB, fr o m 2011-01-01
Hisservice och jour	Hissen AB
Entrémattor	Anders Lindberg Städservice AB
Fiberleverantör	IpOnly
Återvinning/Sopor	Avfallskonstuln
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio AB
El	Storuman Energi AB
El	Vattenfall AB
Snöskottning Yttertak	Takjour Entreprenad Mälardalen AB
Matavfall	Stockholm Vatten AB

Föreningens ekonomi

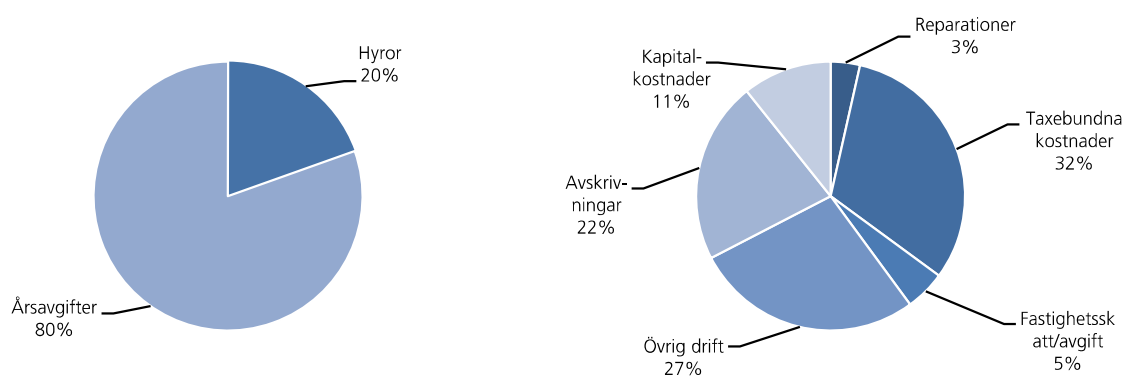
Föreningens likviditet är god men för att täcka ökade ränte- och energikostnader beslöt styrelsen att öka avgifterna med 5 procent. Den ekonomiska utvecklingen är osäker men styrelsen håller sig uppdaterad och alla underhållsåtgärder som inte är av akut natur skjuts fram i tiden. Styrelsen har som ambition att upprätta en långsiktig plan för ekonomin.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 105 882	1 521 899
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 966 214	1 940 715
Finansiella intäkter	4 507	139
Ökning av kortfristiga skulder	20 610	0
	1 991 331	1 940 854
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 393 940	2 207 532
Finansiella kostnader	221 133	115 948
Ökning av kortfristiga fordringar	64 379	486
Minskning av kortfristiga skulder	0	32 904
	1 679 452	2 356 870
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 417 762	1 105 882
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	311 879	-416 016

*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

I samband med häftigt väder i november skadades den stora pilen på innergården samt ett par mindre träd. En arborist har tagit hand om de skadade träden samt återplanterat syrénen på den lilla innergården som föll i samband med ovädret.

Som ett resultat av den stigande inflationen, de höjda elpriserna samt de i övrigt ökade kostnaderna beslutade styrelsen i december 2022 att avisera om en avgiftshöjning om 5 procent med effekt per den 1 april 2023. Höjningen är avsedd att täcka en estimering av ökade kostnader framförallt kopplade till värme och ränteutgifter.

Den 4 december inträffade en vattenläcka i trapphus C i föreningen. Initial skadebesiktning och rivning av fuktskadade delar är genomförd. Vattenläckan berör vid datumet för denna förvaltningsberättelse fem lägenheter i föreningen. Uppföljande fuktmätning och bedömning av skadans omfattning kommer att genomföras innan återställande sker. Styrelsen har löpande kontakt med berörda medlemmar avseende processen kring hantering av vattenläckan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	613	613
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 558	2 507	2 568	2 408
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 688	6 688	6 688	6 688
Elkostnad/m ² totalyta	28	18	15	21
Värmekostnad/m ² totalyta	155	154	146	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	43	60	87
Soliditet (%)	46	46	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-95	-903	48	-20
Nettoomsättning (tkr)	1 954	1 940	1 911	1 926

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 557 m² bostäder och 149 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	26 594 031	0	0	26 594 031
Upplåtelseavgifter	1 522 531	0	0	1 522 531
Fond för yttre underhåll	646 737	371 088	-457 184	732 833
S:a bundet eget kapital	28 763 299	371 088	-457 184	28 849 395
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 803 037	-371 088	-446 115	-12 985 834
Årets resultat	-95 417	-95 417	903 299	-903 299
S:a fritt eget kapital	-13 898 454	-466 505	457 184	-13 889 133
S:a eget kapital	14 864 845	-95 417	0	14 960 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-95 417
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 431 949
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-371 088
summa balanserat resultat	-13 898 454

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-13 898 454
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 953 564	1 940 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 650	283
Summa rörelseintäkter		1 966 214	1 940 715

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 179 911	-1 917 665
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 179	-245 182
Personalkostnader	Not 6	-78 850	-44 685
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-451 065	-520 673
Summa rörelsekostnader		-1 845 005	-2 728 205

RÖRELSERESULTAT**121 209** **-787 490****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 507	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 133	-115 948
Summa finansiella poster		-216 626	-115 809

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-95 417** **-903 299****ÅRETS RESULTAT****-95 417** **-903 299**

Balansräkning

TILLGÅNGAR**2022-12-31****2021-12-31****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	Not 8, 14	30 998 391	31 449 456
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0

Summa materiella anläggningstillgångar **30 998 391** **31 449 456****SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****30 998 391****31 449 456****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar		12 876	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 526 689	1 163 306

Summa kortfristiga fordringar **1 539 565** **1 163 306****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****1 539 565****1 163 306****SUMMA TILLGÅNGAR****32 537 956****32 612 763**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 116 562	28 116 562
Fond för yttre underhåll	Not 12	646 737	732 833
Summa bundet eget kapital		28 763 299	28 849 395
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 803 037	-12 985 834
Årets resultat		-95 417	-903 299
Summa fritt eget kapital		-13 898 454	-13 889 133
SUMMA EGET KAPITAL		14 864 845	14 960 262
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	1 000 000
Summa långfristiga skulder		0	1 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 100 000	16 100 000
Leverantörsskulder		74 242	93 328
Skatteskulder		190 020	178 740
Övriga skulder		7 370	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	301 479	280 433
Summa kortfristiga skulder		17 673 111	16 652 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 537 956	32 612 763

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	77 år	77 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	25-50 år	25-50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Ventilation	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 566 806	1 566 806
Hyror bostäder	67 392	67 392
Hyror lokaler	313 758	306 176
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Öresutjämning	54	58
	1 953 564	1 940 432

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	12 650	0
Övriga intäkter	0	283
	12 650	283

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 945	55 205
	Fastighetsskötsel gård beställning	83 000	0
	Snöröjning/sandning	0	12 313
	Städning entreprenad	91 417	87 990
	Städning enligt beställning	1 363	3 510
	Mattvätt/Hyrmattor	9 031	9 870
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 000
	Hissbesiktning	1 494	1 456
	Bevakning	4 375	0
	Gemensamma utrymmen	4 663	1 318
	Gård	4 985	8 590
	Serviceavtal	39 542	7 751
	Förbrukningsmateriel	3 528	5 799
	Teleport/hissanläggning	1 118	2 236
	Störningsjour och larm	0	4 109
		291 460	215 146
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 993
	Tvättstuga	9 171	2 730
	Sophantering/återvinning	2 168	0
	Entré/trapphus	2 146	0
	Lås	0	12 164
	VVS	4 950	0
	Ventilation	9 975	0
	Elinstallationer	11 799	0
	Hiss	3 561	1 301
	Tak	0	13 769
	Mark/gård/utemiljö	0	11 875
	Skador/klotter/skadegörelse	0	24 118
	Vattenskada	28 785	2 791
		72 555	71 741
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	862 035
		0	862 035
	Taxebundna kostnader		
	El	76 086	49 693
	Värme	418 304	416 990
	Vatten	87 856	80 836
	Sophämtning/renhållning	70 641	65 508
	Grovsopor	0	4 813
		652 887	617 840
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 407	55 778
	Kabel-TV	5 476	5 230
		62 883	61 008
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	100 125	89 895
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 179 911	1 917 665

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	313
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	15 375	15 298
	Föreningskostnader	916	450
	Fritids- och trivselkostnader	2 606	0
	Förvaltningsarvode	99 997	97 832
	Administration	9 950	1 195
	Konsultarvode	0	124 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 610	5 530
		135 179	245 182

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	34 000
	Sociala kostnader	18 850	10 685
		78 850	44 685

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	320 614	320 614
	Förbättringar	130 451	200 059
		451 065	520 673

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 066 877	38 066 877
	Utgående anskaffningsvärde	38 066 877	38 066 877
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 617 421	-6 096 748
	Årets avskrivningar enligt plan	-451 065	-520 673
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 068 486	-6 617 421
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 998 391	31 449 456
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 189 596	8 189 596
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 477 000	32 807 000
	Taxeringsvärde mark	84 219 000	59 076 000
		123 696 000	91 883 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	119 000 000	88 000 000
	Lokaler	4 696 000	3 883 000
		123 696 000	91 883 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 719	77 719
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 719	77 719
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-77 719	-77 719
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 719	-77 719
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 513	82 513
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 513	82 513
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-82 513	-82 513
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 513	-82 513
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	97 377	45 874
	Klientmedel hos SBC	364 320	628 786
	Fordringar	11 550	11 550
	Räntekonto hos SBC	1 053 441	477 096
		1 526 689	1 163 306
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	732 833	491 638
	Reservering enligt stadgar	371 088	275 649
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-457 184	-34 454
	Vid årets slut	646 737	732 833

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	3,220 %	1 600 000	1 600 000	2023-10-28
SEB	3,170 %	2 500 000	2 500 000	2023-06-28
SEB	3,010 %	1 000 000	1 000 000	2023-01-28
SEB	3,150 %	12 000 000	12 000 000	2023-07-28
Summa skulder till kreditinstitut		17 100 000	17 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 100 000	-16 100 000	
		0	1 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 100 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 800 000	18 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vatten	16 284	0
	Arvoden	37 000	37 000
	Sociala avgifter	11 625	11 625
	Ränta	16 764	25 528
	Avgifter och hyror	180 600	192 777
	Vatten	0	13 503
	Elinstallationer	11 799	0
	Vattenskada	27 407	0
		301 479	280 433

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Råttor upptäcktes på föreningens ena innergård i januari 2023. Aniticimex har kallats in och åtgärder samt bedömning pågår vid datumet för denna förvaltningsberättelse.

Mätning av luftflöden i lägenheter som fått anmärkning enligt OVK har genomförts i januari 2023. Efter mindre åtgärder har OVK besiktningen nu godkänts.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Liisa Rajala Malmgren
Ordförande

Tomas Axelsson
Ledamot

Rebecca Ernarp
Ledamot

Sabina Joyau
Tjänstgörande suppleant

Sagah Charlotta Larsson
Ledamot

Jon Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderkåken, org.nr 716419-2820.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Söderkåken 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Söderkåken 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 / 2023

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 566 000	1 566 806	1 566 000
Hyror bostäder	67 000	67 392	67 000
Hyror lokaler	313 000	313 758	306 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 555	0
Öresutjämning	0	54	0
Återbäring försäkringsbolag	0	12 650	0
	1 946 000	1 966 214	1 939 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-61 000	-46 945	-53 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-83 000	0
Snöröjning/sandning	-14 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-97 000	-91 417	-75 000
Städning enligt beställning	-2 000	-1 363	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-9 031	-7 500
Hissbesiktning	-2 000	-1 494	-2 000
Bevakning	0	-4 375	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-4 663	-2 000
Gård	-30 000	-4 985	-10 000
Serviceavtal	-9 000	-39 542	-5 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-3 528	-6 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-1 118	-2 500
Störningsjour och larm	-5 000	0	0
	-250 000	-291 460	-170 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-46 000	0	-40 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Tvättstuga	0	-9 171	-2 000
Sophantering/återvinning	0	-2 168	0
Entré/trapphus	0	-2 146	0
Lås	0	0	-1 000
VVS	0	-4 950	0
Ventilation	0	-9 975	0
Elinstallationer	0	-11 799	0
Hiss	0	-3 561	0
Vattenskada	0	-28 785	0
	-46 000	-72 555	-45 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
	0	0	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-100 000	-76 086	-40 000
Värme	-460 000	-418 304	-420 000
Vatten	-90 000	-87 856	-70 000
Sophämtning/renhållning	-73 000	-70 641	-60 000
Grovsopor	-6 000	0	-2 000
	-729 000	-652 887	-592 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 000	-57 407	-55 000
Kabel-TV	-6 000	-5 476	-3 500
	-68 000	-62 883	-58 500

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 056	-100 125	-88 000
	-87 056	-100 125	-88 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-725	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 375	-15 500
Föreningskostnader	-1 000	-916	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 500
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 606	0
Förvaltningsarvode	-108 000	-99 997	-95 000
Administration	-3 000	-9 950	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 610	-5 500
	-136 000	-135 179	-119 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-49 000	-60 000	-34 000
Arbetsgivaravgifter	-11 000	-18 850	-10 500
	-60 000	-78 850	-44 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-321 000	-320 614	-320 000
Förbättringar	-119 000	-130 451	-200 000
	-440 000	-451 065	-520 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 816 056	-1 845 005	-1 737 500
RÖRELSERESULTAT	129 944	121 209	201 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 345	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	50	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	112	0
Låneräntor	-684 000	-218 165	-140 500
Räntekostnader skattekonto	0	-1 336	0
Övriga räntekostnader	0	-1 632	-1 500
	-684 000	-216 626	-142 000
RESULTAT	-554 056	-95 417	59 500

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