



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Järnstämpeln 5

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30 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

Therese Pettersson	Ordförande
Vidak Colovic	Ledamot
Sebastian Hammarborg	Ledamot
Lucas Malmström	Ledamot
Sten Ulf Torkel Harald Svensson	Ledamot
Erik Tingsborg	Ledamot

Amir Hossein Alizadeh                      Suppleant

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

Amir Hossein Alizadeh.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Maria Johansson                      Ordinarie Extern                      Grant Thornton

### Valberedning

Magnus Eriksson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnstämpeln 5	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

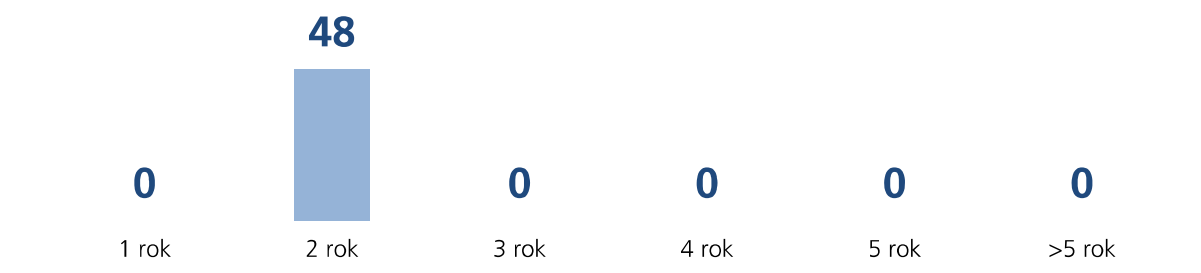
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 805 m<sup>2</sup>, varav 2 208 m<sup>2</sup> utgör boyta och 597 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Johanson & Ödqvist El & Styr AB	23 m <sup>2</sup>	tills vidare
Förskola Galaxen	324 m <sup>2</sup>	2025-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonvärden åtgärdade	2022	Klart okt -22
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder enl underhållsplan	2023	Exakt datum ej satt

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk & ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentum

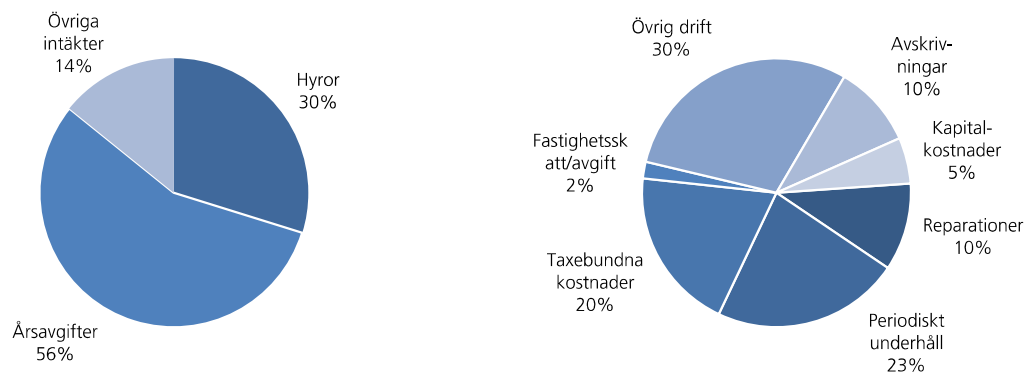
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10,15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 781 044</b>	<b>3 769 828</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 720 088	2 318 976
Finansiella intäkter	1 522	135
Medlemsinsatser	2 110 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 147
	<b>4 831 610</b>	<b>2 339 258</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 256 137	2 812 170
Finansiella kostnader	213 218	230 951
Ökning av kortfristiga fordringar	103 283	4 921
Minskning av långfristiga skulder	210 000	280 000
Minskning av kortfristiga skulder	126 725	0
	<b>3 909 364</b>	<b>3 328 042</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 703 290</b>	<b>2 781 044</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>922 246</b>	<b>-988 783</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman för 2022 hölls i augusti på grund av att handlingar från vår ekonomiska förvaltare, SBC, inte kom i tid till vår revisor för att hålla stämman innan 30 juni. Av den anledningen valde styrelsen att hålla stämman i augusti, efter sommarsemestern.

Föreningen har under 2022 gjort ett minus resultat på ca en miljon kronor, vilket var budgeterat. För att få försöka få budgeten i balans för 2023 har styrelsen utfört följande åtgärder;

Avtal med förskola förhandlats om, underhållet hamnar mer på hyresgästen samt hyran är nu marknadsmässigt satt. Avtalet löper till 2025-09-30.

Årsavgiften var oförändrad under 2022 men har höjts 1/1 2023 med 10.15% till 3200 kr/månad. Hyreshöjningar är fortfarande under förhandling, men kommer att gälla retroaktivt från 2023-01-01.

En hyreslägenhet har omvandlats till bostadsrätt och inneburit ett större tillskott i föreningens kassa.

Under året har följande tekniskt underhåll skett;

Radonvärden har åtgärdats i källare.

Torkskåp har bytts ut.

På förskolan Galaxen är ventilation är bytt och godkänd av miljöförvaltningen.

Ventiler i källare har bytts, och avgasare har installerats i värmecentralen.

Ett antal av dörrarna till källare har reparerats.

Badrumsfönster har bytts i föreningens kvarvarande hyreslägenheter

Övrig info;

Vår städning hölls den 23 april och höststädning den 12 november, där även container för bråte och skräp kunde slängas.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	739	738	676	694
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	982	953	962	898
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 383	7 655	7 794	8 308
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	27	23	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	172	177	155	163
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	37	30	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	82	86	96
Soliditet (%)	70	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 129	-1 105	-567	-3 818
Nettoomsättning (tkr)	2 357	2 319	2 178	2 179

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 208 m<sup>2</sup> bostäder och 597 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	39 193 000	882 000	0	38 311 000
Upplåtelseavgifter	7 861 938	1 228 000	0	6 633 938
Fond för yttre underhåll	1 289 506	162 810	-322 150	1 448 846
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>48 344 444</b>	<b>2 272 810</b>	<b>-322 150</b>	<b>46 393 784</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-11 155 193	-162 810	-782 658	-10 209 725
Årets resultat	-1 128 546	-1 128 546	1 104 808	-1 104 808
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-12 283 739</b>	<b>-1 291 356</b>	<b>322 150</b>	<b>-11 314 533</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>36 060 705</b>	<b>981 454</b>	<b>0</b>	<b>35 079 251</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 128 546
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 992 383
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 810
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 283 739</b>

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

869 790
<b>-11 413 949</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 356 702	2 318 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	363 386	6
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 720 088</b>	<b>2 318 976</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 677 314	-2 404 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 398	-282 074
Personalkostnader	Not 6	-190 425	-125 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-380 800	-380 798
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 636 938</b>	<b>-3 192 968</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-916 850</b>	<b>-873 992</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 522	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 218	-230 951
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 696</b>	<b>-230 816</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 128 546</b>	<b>-1 104 808</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 128 546</b>	<b>-1 104 808</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	47 905 038	48 269 707
Inventarier	Not 9	18 824	34 956
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 923 862</b>	<b>48 304 663</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>47 923 862</b>	<b>48 304 663</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		83 316	3 769
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	591 512	572 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	82 049	80 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>756 877</b>	<b>656 360</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 142 705	2 217 693
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 142 705</b>	<b>2 217 693</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 899 582</b>	<b>2 874 053</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 823 444</b>	<b>51 178 715</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 054 938	44 944 938
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 289 506	1 448 846
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 344 444</b>	<b>46 393 784</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 155 193	-10 209 725
Årets resultat		-1 128 546	-1 104 808
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 283 739</b>	<b>-11 314 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 060 705</b>	<b>35 079 251</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 723 849	5 783 849
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 723 849</b>	<b>5 783 849</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 499 189	9 649 189
Leverantörsskulder		152 042	227 325
Skatteskulder		0	12 009
Övriga skulder		0	11 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	387 659	415 754
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 038 890</b>	<b>10 315 615</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 823 444</b>	<b>51 178 715</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Bredband	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 499 032	1 464 963
Årsavgifter - lokaler	23 958	23 414
Hyror bostäder	258 664	262 158
Hyror lokaler momspliktiga	470 886	489 542
Hyror parkering	78 460	68 367
Hyror förråd	2 880	2 880
Fastighetsskatt	89	0
Överlåtelse/pantsättning	15 939	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 831	7 666
Öresutjämning	-37	-18
	<b>2 356 702</b>	<b>2 318 970</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	358 262	0
Övriga intäkter	5 124	6
	<b>363 386</b>	<b>6</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	5 045	9 778
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	17 890
	Städning entreprenad	106 479	103 691
	Mattvätt/Hyrmattor	0	2 409
	Myndighetstillsyn	172 197	10 335
	Sophantering	0	2 701
	Gård	0	330
	Förbrukningsmateriel	8 982	6 914
	Brandskydd	6 970	0
		<b>299 673</b>	<b>154 047</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Förskola	86 630	120 960
	Gemensamma utrymmen	0	10 345
	Tvättstuga	69 725	14 929
	Källare	0	37 619
	Entré/trapphus	241	35 461
	Lås	558	6 962
	VVS	237 162	9 469
	Ventilation	0	12 490
	Elinstallationer	0	12 812
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	17 040
	Tak	13 488	0
	Fönster	0	43 875
	Mark/gård/utemiljö	0	21 423
	Skador/klotter/skadegörelse	0	56 140
	Vattenskada	0	429 394
		<b>407 804</b>	<b>828 919</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Förskola	158 751	59 609
	VVS	102 510	0
	Ventilation	537 419	262 541
	Fönster	71 110	0
		<b>869 790</b>	<b>322 150</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	111 513	76 504
	Värme	481 886	497 290
	Vatten	107 796	102 618
	Sophämtning/renhållning	53 420	47 914
	Grovsopor	3 574	7 023
		<b>758 189</b>	<b>731 349</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 579	44 955
	Tomträttsavgäld	183 400	183 400
	Kabel-TV	13 366	13 332
	Bredband	19 901	19 901
		<b>266 246</b>	<b>261 588</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 612</b>	<b>106 932</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 677 314</b>	<b>2 404 985</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 629	463
	Tele- och datakommunikation	2 270	3 437
	Juridiska åtgärder	57 043	26 030
	Inkassering avgift/hyra	967	1 898
	Revisionsarvode extern revisor	11 913	11 295
	Föreningskostnader	434	434
	Styrelseomkostnader	0	4 575
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 651
	Förvaltningsarvode	143 060	140 007
	Förvaltningsarvoden övriga	51 435	47 450
	Administration	81 847	5 937
	Konsultarvode	31 620	32 778
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 180	6 120
		<b>388 398</b>	<b>282 074</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	144 900	95 200
	Sociala kostnader	45 525	29 910
		<b>190 425</b>	<b>125 110</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	252 372	252 372
	Förbättringar	96 760	96 746
	Markanläggning	15 537	15 549
	Inventarier	16 132	16 132
		<b>380 800</b>	<b>380 798</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	52 469 755	52 469 755
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 469 755</b>	<b>52 469 755</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 200 049	-3 835 383
	Årets avskrivningar enligt plan	-364 668	-364 666
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 564 717</b>	<b>-4 200 049</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>47 905 038</b>	<b>48 269 707</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 270 000	23 568 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	21 522 000
		<b>54 270 000</b>	<b>45 090 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	54 000 000	41 400 000
	Lokaler	270 000	3 690 000
		<b>54 270 000</b>	<b>45 090 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	169 035	169 035
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>169 035</b>	<b>169 035</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-134 079	-117 947
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 132	-16 132
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-150 211</b>	<b>-134 079</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 824</b>	<b>34 956</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	168	9 089
	Skattefordran	30 758	0
	Klientmedel hos SBC	396 201	563 352
	Räntekonto hos SBC	164 385	0
		<b>591 512</b>	<b>572 441</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Försäkring	21 268	19 805		
	Kabel-TV	3 686	3 340		
	Tomträttsavgäld	48 850	45 850		
	Bredband	4 975	4 975		
	Bostadsrätterna	6 270	6 180		
		<b>82 049</b>	<b>80 150</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	1 448 846	942 657		
	Reservering enligt stadgar	162 810	135 270		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	428 123		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-322 150	-57 204		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 289 506</b>	<b>1 448 846</b>		
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,120 %	4 268 744	4 368 744	2023-03-30
	Handelsbanken	1,990 %	5 170 445	5 220 445	2023-06-01
	Handelsbanken	1,060 %	5 783 849	5 843 849	2024-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 223 038</b>	<b>15 433 038</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 499 189	-9 649 189	
			<b>5 723 849</b>	<b>5 783 849</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 173 038 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.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	11 760	9 926
	Värme	76 655	75 798
	Vatten	23 856	19 395
	Sophämtning	6 831	7 658
	Ränta	25 903	30 322
	Avgifter och hyror	242 654	272 655
		<b>387 659</b>	<b>415 754</b>



## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Styrelsen fortsätter att försöka hitta åtgärder/investeringar som kan minska föreningens löpande kostnader. Tillskottet från försäljning planeras användas för nödvändigt underhåll, vad som kommer utföras under 2023 är dock inte bestämt vid tidpunkten då denna text skrevs

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm datum enligt digital signering

Therese Pettersson  
Ordförande

Vidak Colovic  
Ledamot

Sebastian Hammarborg  
Ledamot

Lucas Malmström  
Ledamot

Sten Ulf Torkel Harald Svensson  
Ledamot

Erik Tingsborg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Järnstämplan 5  
Org. nr. 769606-7888

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

### Revisorns 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 på fel, 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 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 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 föreningen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Linköping, datum enligt digital signering

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

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