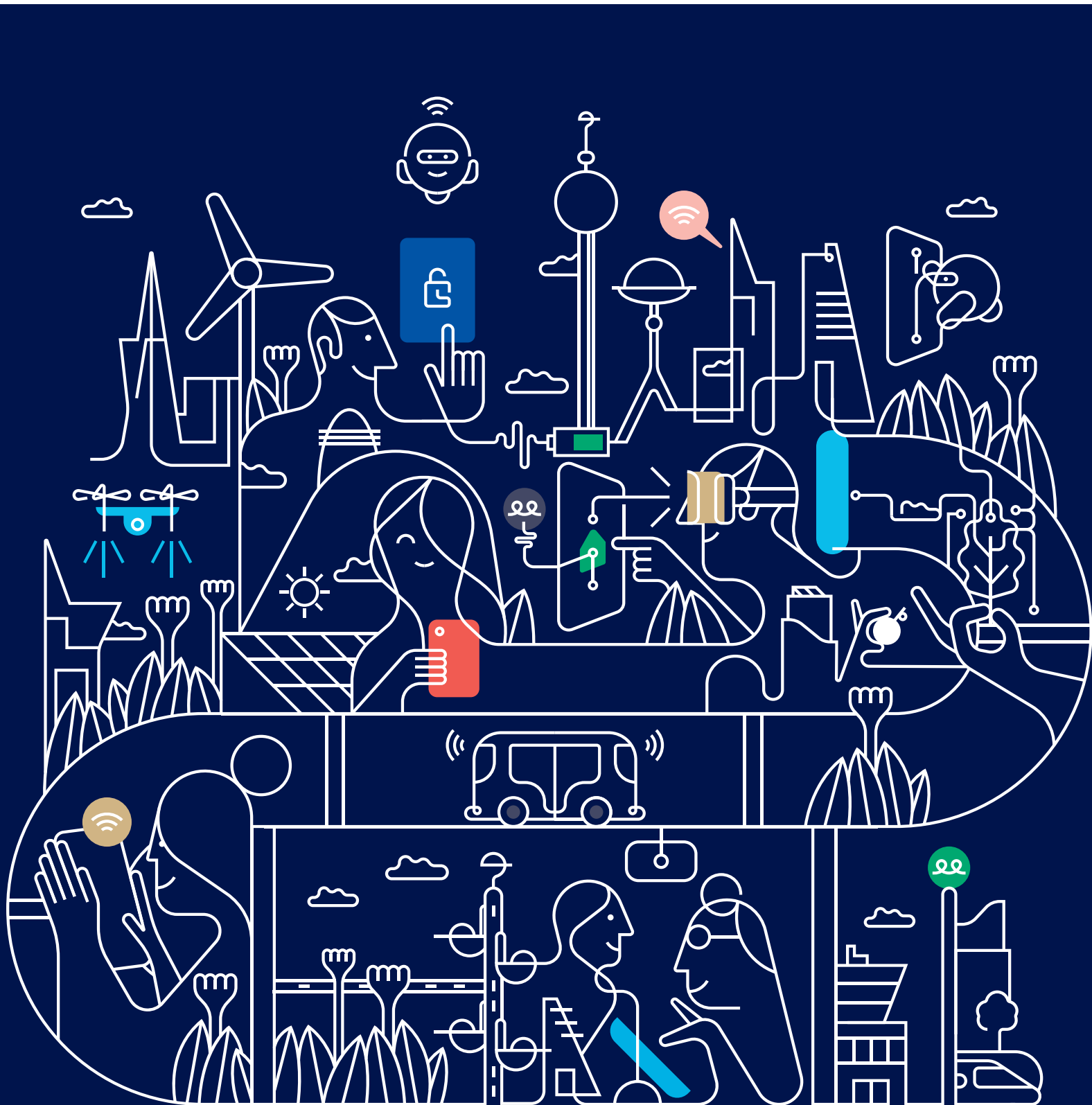




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vanadisvägen 5



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 Vanadisvägen 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.

- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-14 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

Nils Erik Tomas Höglund	Ordförande
Daniel Bardvall	Ledamot
Eva Sofie Nyström	Ledamot
Erik Christofer Näsholm	Ledamot
Karl Ludvig Gustav Lind	Suppleant
Amal Olovsson	Suppleant
Jens Peter Eilert Carling	Revisorssuppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Simonsson	Ordinarie Intern
------------------	------------------

Valberedning

Inger Hedström	
Moa Millberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2022-07-16 med anledning av återköpet av råvinden efter förlikningen i Stockholms tingsrätt.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vale 7	2019	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

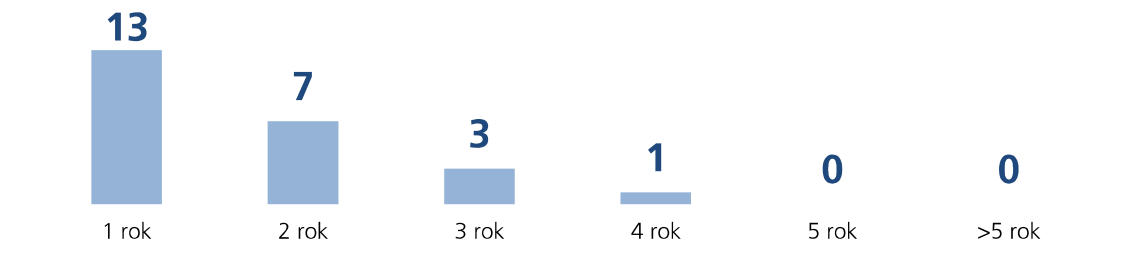
Värdeåret är 1930.

Föreningen har en total bostadsyta om 1463 kvm (1336 kvm bostadsrätt och 127 kvm hyresrätt) och en bostadsrättslokal om 236 kvm.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garderobsförsäljning	236 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av laddstolpar	2022
OVK-besiktning	2021
Besiktning vådringsbalkonger	2021
Fiber installerat	2020
Stambyte avlopp och tappvatten i kök och badrum	2020
Relining av dagvattenavlopp	2020
Renovering av samtliga badrum	2020
Byte av ventiler på alla radiatorer	2020
Byte från radiator till handdukstork i badrum	2020
Värmestammar i badrum renoverade	2020
Planerat underhåll	År
Fönsterrenovering	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltningsavtal	SBC
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetsservice

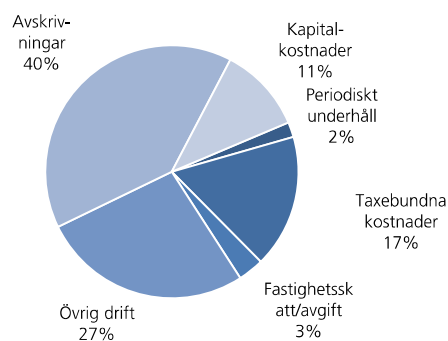
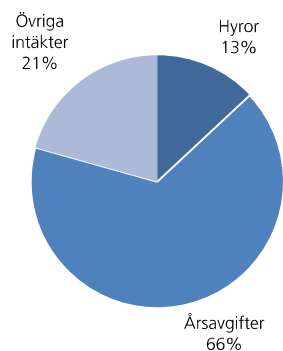
Föreningens ekonomi

Föreningen planerar och styr sin ekonomi utifrån kassaflödet. Vår målsättning är att ha uthålligt kassaflöde som täcker de löpande driftskostnaderna och som tar hänsyn till det långsiktiga underhållsbehovet. Styrelsen bedömer att en avgiftshöjning i intervallet 5-10% kommer göras under 2023, detta för att möta kommande räntehöjningar. Under året har föreningen tagit ett nytt lån för att finansiera återköpet av råvinden. Planen är att detta lån ska betalas tillbaka under 2023 i samband med att projektet att bygga en lägenhet på råvinden avslutas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 913 545	2 729 373
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 557 364	1 573 381
Finansiella intäkter	4 462	95
Ökning av långfristiga skulder	5 271 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	34 740	0
	6 868 065	1 573 476
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	919 528	910 156
Finansiella kostnader	201 910	260 300
Ökning av materiella anläggningstillgångar	150 129	71 392
Ökning av kortfristiga fordringar	5 441 527	2 067
Minskning av långfristiga skulder	0	124 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	21 389
	6 713 094	1 389 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 068 516	2 913 545
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	154 971	184 172

*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

Gemensam städdag genomförd. Den stora Almen på gården var tvungen att fällas på grund av almsjukan. Råvinden köptes tillbaka efter förlikning i tingsrätten. Tvisten som går att läsa om i tidigare årsredovisningar är därmed löst.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	722	686	868	448
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 277	1 232	1 163	658
Lån/m ² totalyta	17 384	17 457	17 530	17 603
Elkostnad/m ² totalyta	18	9	10	9
Värmekostnad/m ² totalyta	133	127	120	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	30	29	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	149	268	175
Soliditet (%)	67	71	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-395	-229	-523	-73
Nettoomsättning (tkr)	1 307	1 337	1 250	805

Bostadsrättsytan är 1572 kvm, varav 1 336 kvm är bostadsrättslägenhet och 236 kvm är bostadsrättlokal. Totalytan är 1 669 kvm och inkluderar även hyresrättsytan om 127 kvm.

Föreningen köpte fastigheten 2019, flera av nyckeltalen är därför inte jämförbara mot övriga år.

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	73 753 500	0	0	73 753 500
Kapitaltillskott	1 020 000	0	0	1 020 000
Fond för yttre underhåll	3 391 664	61 775	0	3 329 889
S:a bundet eget kapital	78 165 164	61 775	0	78 103 389
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 492 566	-61 775	-229 118	-5 201 673
Årets resultat	-296 019	-296 019	229 118	-229 118
S:a ansamlad förlust	-5 788 585	-357 794	0	-5 430 791
S:a eget kapital	72 376 579	-296 019	0	72 672 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-296 019
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 430 791
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 775
summa balanserat resultat	-5 788 585

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	36 200
att i ny räkning överförs	-5 752 385

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 306 574	1 336 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	250 790	236 775
Summa rörelseintäkter		1 557 364	1 573 381
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-647 254	-460 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 905	-273 440
Personalkostnader	Not 6	-161 369	-176 109
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-736 407	-632 138
Summa rörelsekostnader		-1 655 935	-1 542 294
RÖRELSERESULTAT		-98 571	31 087
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 462	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 910	-260 300
Summa finansiella poster		-197 448	-260 205
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-296 019	-229 118
ÅRETS RESULTAT		-296 019	-229 118

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	98 856 356	99 525 023
Pågående byggnation	Not 9	275 518	193 129
Summa materiella anläggningstillgångar		99 131 874	99 718 152
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 131 874	99 718 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		61 980	68 443
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 335 245	471 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	28 598	31 251
Summa kortfristiga fordringar		1 425 823	571 442
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		5 450 000	0
		5 450 000	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 776 117	2 484 000
Summa kassa och bank		1 776 117	2 484 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 651 940	3 055 442
SUMMA TILLGÅNGAR		107 783 814	102 773 594

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 753 500	73 753 500
Kapitaltillskott		1 020 000	1 020 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 391 664	3 329 889
Summa bundet eget kapital		78 165 164	78 103 389
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 492 566	-5 201 673
Årets resultat		-296 019	-229 118
Summa ansamlad förlust		-5 788 585	-5 430 791
SUMMA EGET KAPITAL		72 376 579	72 672 598
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 500 000	29 535 000
Summa långfristiga skulder		22 500 000	29 535 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 430 500	124 000
Leverantörsskulder		43 148	38 113
Skatteskulder		102 440	84 020
Övriga skulder		76 520	76 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	254 628	243 344
Summa kortfristiga skulder		12 907 236	565 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 783 814	102 773 594

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	10-100 år	10-100 år
Stomkomplett. för.	5 år	5 år
Stomkomplett. medl.	100 år	100 år
Värmesystem	10 år	10 år
Hissar	5 år	5 år
Luftbehandlingssystem.	5 år	5 år
Stamledningar VA	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fasader/balkonger	10 år	10 år
Fönster/dörrar, port	5 år	5 år
Yttertak	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Utemiljö allmänt	20 år	20 år
Stambyte	30 år	30 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	891 368	936 688
	Årsavgifter - lokaler	141 829	141 829
	Hyror bostäder	164 605	161 304
	Hysesbortfall	-2 400	-4 800
	Hyror parkering	39 739	39 602
	Hyror garage	1 100	0
	Bredbandsintäkter	63 000	62 000
	Utförda arbeten	102	0
	Överlåtelse/pantsättning	7 245	0
	Öresutjämning	-15	-17
		1 306 574	1 336 606

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	40 000
	Återbäring försäkringsbolag	231 274	196 175
	Övriga intäkter	19 516	600
		250 790	236 775

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 939	0
	Fastighetsskötsel beställning	0	-1 983
	Fastighetsskötsel gård beställning	54 575	0
	Snöröjning/sandning	5 313	0
	Städning entreprenad	17 504	0
	Hissbesiktning	1 974	1 958
	Myndighetstillsyn	8 039	0
	Gemensamma utrymmen	1 341	0
	Gård	1 057	2 085
	Serviceavtal	3 072	2 991
	Förbrukningsmateriel	1 300	2 046
	Teleport/hissanläggning	2 236	2 236
		137 350	9 332
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	7 754
	Lås	1 018	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 397
	Hiss	10 289	1 828
	Fönster	0	1 996
		11 307	13 975
	Periodiskt underhåll		
	Soppantering/återvinning	36 200	0
		36 200	0
	Taxebundna kostnader		
	El	27 794	15 685
	Värme	207 587	222 544
	Vatten	57 515	52 943
	Sophämtning/renhållning	21 474	18 611
		314 370	309 783
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 734	25 825
	Kabel-TV	60 163	59 382
		87 897	85 207
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 130	42 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	647 254	460 607

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	3 438
	Juridiska åtgärder	32 223	56 500
	Inkassering avgift/hyra	3 502	1 388
	Hysesförluster	0	31 885
	Föreningskostnader	1 250	450
	Styrelseomkostnader	800	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 299	0
	Förvaltningsarvode	48 297	148 192
	Administration	17 434	3 995
	Korttidsinventarier	0	3 499
	Konsultarvode	0	19 294
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 800
		110 905	273 440

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	121 600	135 200
	Sociala kostnader	39 769	40 909
		161 369	176 109

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	180 737	180 737
	Fasader/balkonger K3	49 982	49 982
	Fönster/dörrar och portar K3	35 701	35 701
	Stomkomplettering förening K3	45 698	45 698
	Stomkomplettering medlem K3	85 683	85 683
	Värmesystem K3	37 129	37 129
	Luftbehandlingssystem K3	9 996	9 996
	Förbättringar	250 245	145 976
	Fastighetsel inkl. svagström K3	2 067	2 067
	Hissar K3	16 321	16 321
	Utemiljö allmänt K3	22 849	22 849
		736 407	632 138

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 995 030	93 487 690
	Nyanskaffningar	67 740	7 507 340
	Utgående anskaffningsvärde	101 062 770	100 995 030
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 470 007	-837 869
	Årets avskrivningar enligt plan	-736 407	-632 138
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 206 414	-1 470 007
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 856 356	99 525 023
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	64 623 347	64 623 347
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 775 000	15 913 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	36 000 000
		61 775 000	51 913 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 800 000	50 600 000
	Lokaler	2 975 000	1 313 000
		61 775 000	51 913 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31	
	Pågående nybyggnation	275 518	193 129	
		275 518	193 129	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	42 846	42 203	
	Klientmedel hos SBC	241 481	336 527	
	Räntekonto hos SBC	1 050 918	93 019	
		1 335 245	471 748	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	9 513	8 707	
	Kabel-TV	16 265	15 040	
	Förutbetalda kostnader	2 820	7 504	
		28 598	31 251	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Återköp Råvind	5 450 000	0	0
		5 450 000	0	0
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	3 329 889	3 303 826	
	Reservering enligt stadgar	61 775	51 913	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-25 850	
	Vid årets slut	3 391 664	3 329 889	

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	0,510 %	15 000 000	15 000 000	2024-05-28
SEB	0,510 %	7 500 000	7 500 000	2024-05-28
SEB	0,390 %	7 035 000	7 159 000	2023-05-28
SEB	3,410 %	5 395 500	0	2023-07-28
Summa skulder till kreditinstitut		34 930 500	29 659 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 430 500	-124 000	
		22 500 000	29 535 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 500 000 kr.

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

Not 15

STÄLLDA SÄKERHETER

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckningar

40 000 000

40 000 000

Not 16

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2022-12-31

2021-12-31

El	3 673	1 024
Värme	31 022	32 305
Vatten	10 657	8 848
Sophämtning	3 990	3 102
Arvoden	69 807	63 207
Sociala avgifter	21 933	18 297
Ränta	9 175	3 556
Avgifter och hyror	104 371	113 005
	254 628	243 344

Not 17

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Föreningen kommer genomföra en fönsterrenovering i början av 2023. Arbetat med att bygga en lägenhet på råvinden fortgår och planeras att avslutas under 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Nils Erik Tomas Höglund
Ordförande

Daniel Bardvall
Ledamot

Eva Sofie Nyström
Ledamot

Erik Christofer Näsholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Anders Simonsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämman i bostadsföreningen Vanadisvägen 5

Organisationsnummer 769604-5850

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vanadisvägen 5 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed. Jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för tiden revisionen omfattar.

Stockholm den 30 maj 2023

Anders Simonsson

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