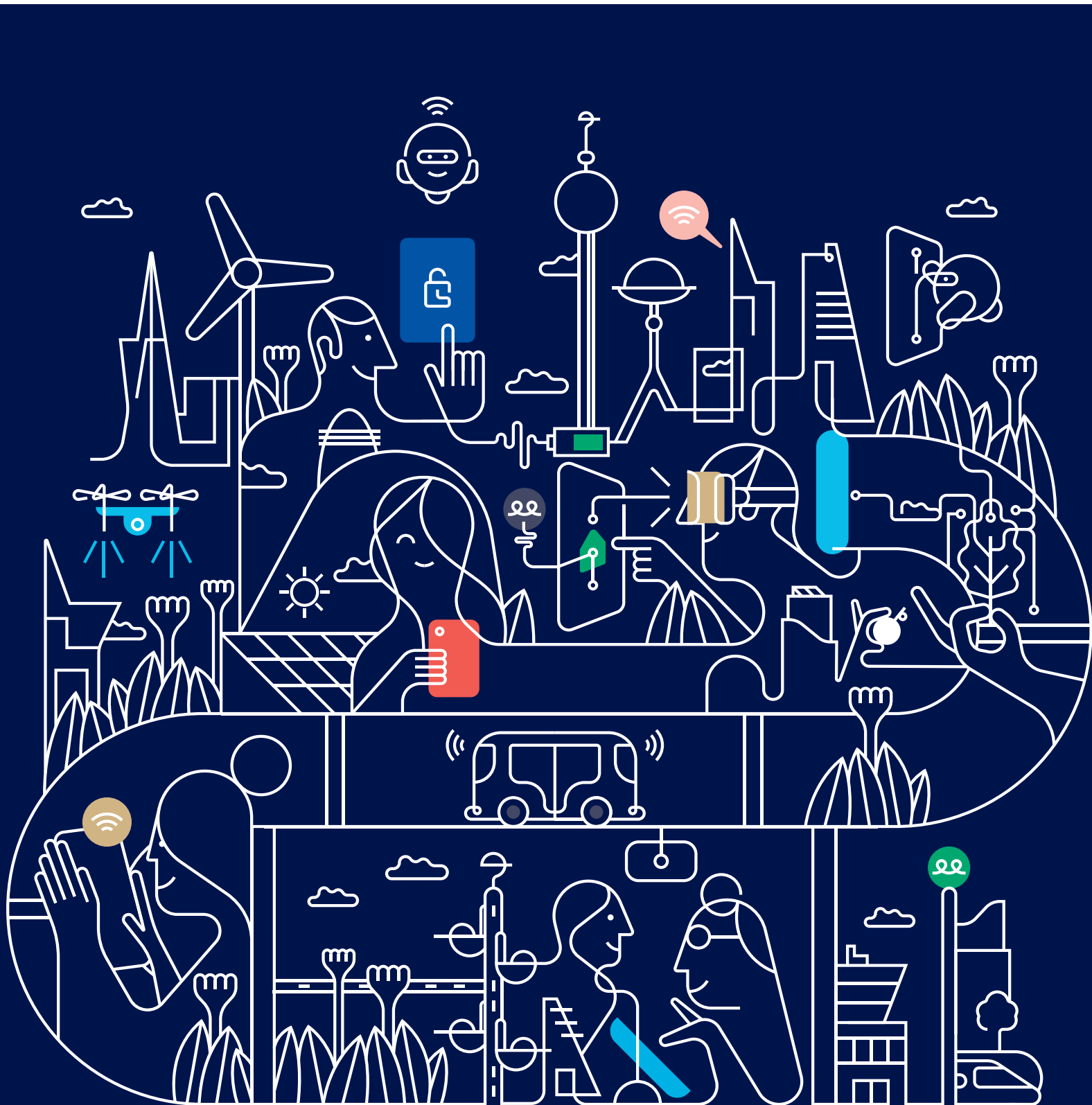




Varsågod!

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

Bostadsföreningen Vårt Hem nr 1 upa

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 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 uppgift att förvalta bostadsföreningen Vårt Hems fastighet i kvarteret Sirius med adress Upplandsgatan 43 inom Gustav Wasa församling, Stockholm och där bereda bostäder för sina medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1913-03-29. Nuvarande stadgar registrerades 2011-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Emil Hellström	Ordförande
Hama Biglari	Ledamot
Kristoffer Heikensten	Ledamot
Thomas Johan Åke Palm	Ledamot

Marie Atmer	Suppleant
Patrik Ek	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
Sven Anders Magnus Kylhammar	Ordinarie Intern	

Valberedning

Christopher Heybroek
Astrid Gunilla Elisabeth Nordin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SIRIUS 9	1913	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

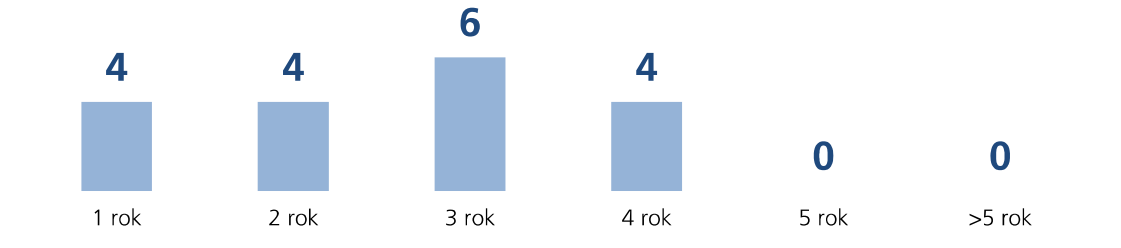
Fastigheten bebyggdes 1882 och består av 1 flerbostadshus och 2 småhus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 757 m², varav 1 539 m² utgör boyta och 218 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Antikaffär (Old Touch)	110 m²	2025-09-30
Urban Properties	108 m²	2024-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av belysning i trapphus och vind	2021 - 2022	Uppgradering av belysning i trapphus och vind för att ge bättre ljus och aktiveras av rörelse/ljud
Taksäkerhet monterat på gathus samt södra gårdshuset	2021 - 2022	Taksäkerhet, uppstigningsskydd för sotare och andra takarbeten.
Värmeinjusterig	2019 - 2020	Värmeinjusteringsventiler i källaren är utbytta.
Omputsning av fasad	2015	Fasad mot gården
Renovering och målning av fönster	2014	
Renovering gård	2011	Nytt ytskikt och tätskikt samt kontroll och uppstagning av balkar.
Rörstambyte	2008	Kök, badrum och wc
Omläggning av tak	2008	Renovering tak södra gårdshuset pga. vattenskada
Nya balkonger	2002 - 2004	
Omputsning av fasad	1998	Fasad mot Upplandsgatan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele 2
Internet uppkopplingstyp	Bredband Tele 2
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Jouravtal fastighetsskötsel- Akut	Dygnet fastighetsjour AB
Vattenskadal	
Hissleverantör	Otis
Mattleverantör	Berendsen
Sophämtning, återvinning	Stockholms stad

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 571 011	1 539 922
Finansiella intäkter	2 881	208
Ökning av kortfristiga skulder	303 425	104 202
	1 877 317	1 644 332

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 230 415	945 739
Finansiella kostnader	170 974	141 313
Ökning av materiella anläggningstillgångar	235 300	0
Ökning av kortfristiga fordringar	79 521	14 585
Minskning av långfristiga skulder	49 500	852 000
	1 765 710	1 953 636

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

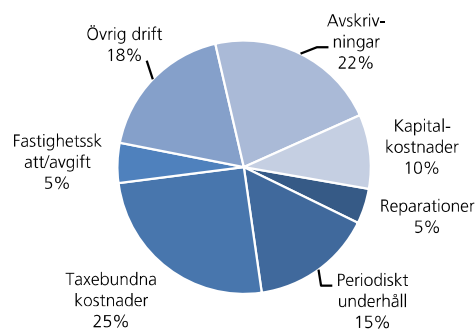
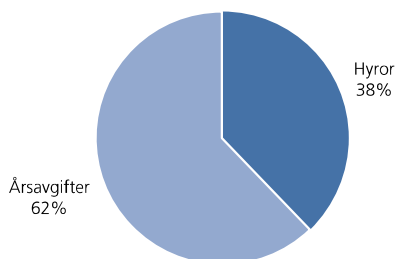
1 025 050 **913 442**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

111 608 **-309 304**

*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

Samtliga stammar är spolade under hösten 2022. Underhåll och kontroll av radiatorer. Radonmätning genomförd med godkänt resultat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	632	632	632	632
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 714	2 525	2 519	2 165
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 632	6 664	7 217	7 366
Elkostnad/m ² totalyta	33	22	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	167	165	144	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	80	90	97
Soliditet (%)	40	41	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-220	60	109	-24
Nettoomsättning (tkr)	1 565	1 527	1 494	1 449

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 539 m² bostäder och 218 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	86 254	0	0	86 254
Uppskrivningsfond	10 000 000	0	0	10 000 000
Upplåtelseavgifter	2 454 546	0	0	2 454 546
Kapitaltillskott	131 876	0	0	131 876
S:a bundet eget kapital	12 672 676	0	0	12 672 676
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 128 910	0	60 343	-5 189 252
Årets resultat	-220 232	-220 232	-60 343	60 343
S:a fritt eget kapital	-5 349 142	-220 232	0	-5 128 910
S:a eget kapital	7 323 534	-220 232	0	7 543 766

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-220 232
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 128 910
summa balanserat resultat	-5 349 142

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 349 142
----------------------------------	-------------------

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	1 564 761	1 527 172
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 250	12 750
Summa rörelseintäkter		1 571 011	1 539 922
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 067 476	-784 905
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 468	-96 964
Personalkostnader	Not 6	-63 471	-63 870
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-392 736	-392 736
Summa rörelsekostnader		-1 623 151	-1 338 475
RÖRELSERESULTAT		-52 140	201 447
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 881	208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 974	-141 313
Summa finansiella poster		-168 092	-141 105
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-220 232	60 343
ÅRETS RESULTAT		-220 232	60 343

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	16 926 035	17 318 770
Pågående byggnation	Not 9	235 300	0
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 161 335	17 318 770
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 164 135	17 321 570
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		49 952	12 750
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 099 953	943 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	2 375
Summa kortfristiga fordringar		1 149 905	958 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 149 905	958 776
SUMMA TILLGÅNGAR		18 314 039	18 280 346

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 540 800	2 540 800
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Kapitaltillskott		131 876	131 876
Summa bundet eget kapital		12 672 676	12 672 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 128 910	-5 189 252
Årets resultat		-220 232	60 343
Summa fritt eget kapital		-5 349 142	-5 128 910
SUMMA EGET KAPITAL		7 323 534	7 543 766
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 835 000	3 814 500
Summa långfristiga skulder		1 835 000	3 814 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 371 000	6 441 000
Leverantörsskulder		311 299	132 283
Övriga skulder		51 449	51 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	421 758	297 349
Summa kortfristiga skulder		9 155 506	6 922 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 314 039	18 280 346

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	80 år	80 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Fasad	20 år	20 år
Balkonger/terrasser	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	972 629	972 629
Hyror lokaler	591 634	550 531
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 000
Öresutjämning	15	12
	1 564 761	1 527 172

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	12 750
Övriga intäkter	6 250	0
	6 250	12 750

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 250
	Snöröjning/sandning	9 606	27 332
	Städning entreprenad	28 500	28 500
	Mattvätt/Hyrmattor	8 751	7 879
	Sotning	0	6 683
	Hissbesiktning	4 260	2 425
	Myndighetstillsyn	1 890	4 703
	Gemensamma utrymmen	0	3 875
	Gård	0	7 661
	Serviceavtal	27 749	15 708
	Förbrukningsmateriel	0	996
		80 756	108 012
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 322	0
	Lås	1 063	171
	VVS	0	29 086
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 278
	Ventilation	8 250	0
	Elinstallationer	2 069	0
	Hiss	2 261	37 686
	Tak	52 766	0
	Mark/gård/utemiljö	5 559	0
		80 290	75 221
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	25 000	0
	VVS	23 250	0
	Elinstallationer	229 375	0
	Tak	0	19 250
		277 625	19 250
	Taxebundna kostnader		
	El	58 009	38 016
	Värme	292 801	290 618
	Vatten	35 305	32 155
	Sophämtning/renhållning	66 875	61 991
		452 990	422 780
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 114	27 874
	Kabel-TV	55 159	53 296
		84 273	81 170
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 542	78 472
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 067 476	784 905

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	30 250
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	0	844
	Förvaltningsarvode	52 930	51 784
	Administration	7 035	1 388
	Konsultarvode	3 173	7 688
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 630	4 560
		99 468	96 964
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	48 600
	Sociala kostnader	15 171	15 270
		63 471	63 870
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	891	891
	Förbättringar	233 626	233 627
	Markanläggning	158 219	158 219
		392 736	392 736

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 630 109	12 630 109
	Utgående anskaffningsvärde	12 630 109	12 630 109
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	10 000 000	10 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 000 000	10 000 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 311 339	-4 918 603
	Årets avskrivningar enligt plan	-392 736	-392 736
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 704 074	-5 311 339
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 926 035	17 318 770
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 286 000	10 286 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 805 000	18 363 000
	Taxeringsvärde mark	59 615 000	39 458 000
		84 420 000	57 821 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 000 000	52 600 000
	Lokaler	6 420 000	5 221 000
		84 420 000	57 821 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	235 300	0
		235 300	0
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 750	114 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	114 750	114 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 750	-114 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-114 750	-114 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	63 705	5 941		
	Skattefordran	11 198	24 268		
	Klientmedel hos SBC	357 296	600 379		
	Räntekonto hos SBC	667 753	313 063		
		1 099 953	943 651		
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	Städning	0	2 375		
		0	2 375		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	3,000 %	376 000	376 000	2023-02-03
	Handelsbanken	2,660 %	750 000	750 000	2025-09-30
	Handelsbanken	3,000 %	3 125 500	3 125 500	2023-02-03
	Handelsbanken	1,720 %	2 677 500	2 707 500	2023-01-30
	Handelsbanken	3,500 %	940 000	947 500	2023-03-30
	Handelsbanken	3,500 %	900 000	900 000	2023-03-07
	Handelsbanken	3,860 %	750 000	758 000	2025-09-01
	Handelsbanken	1,200 %	387 000	391 000	2024-07-30
	Handelsbanken	3,000 %	300 000	300 000	2023-02-03
	Summa skulder till kreditinstitut		10 206 000	10 255 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 371 000	-6 441 000	
			1 835 000	3 814 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 946 000 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 310 000	12 310 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	0	1 796
	Vatten	6 830	5 372
	Sophämtning	7 546	10 105
	Arvoden	61 424	13 124
	Sociala avgifter	19 299	4 128
	Ränta	31 256	16 404
	Avgifter och hyror	295 403	246 420
		421 758	297 349

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Emil Hellström
Ordförande

Hama Biglari
Ledamot

Kristoffer Heikensten
Ledamot

Thomas Johan Åke Palm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Sven Anders Magnus Kylhammar
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårt Hem nr 1 upa, org. nr 702002-5669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårt Hem nr 1 upa för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av sä- kerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsent- lig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de en- skilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden- tifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårt Hem nr 1 upa för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor 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 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 förlöpande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023 för datum se digital signatur

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Anders Kylhammar
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	972 000	972 629	972 000
Hyror lokaler	564 000	591 634	550 000
Överlåtelse/pantsättning	0	483	0
Öresutjämning	0	15	0
Övriga intäkter	0	6 250	0
	1 536 000	1 571 011	1 522 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-31 000	-9 606	-15 000
Städning entreprenad	-32 000	-28 500	-28 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-8 751	-8 000
Sotning	-8 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-4 260	-3 000
Myndighetstillsyn	-6 000	-1 890	-2 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-1 000
Gård	-9 000	0	0
Serviceavtal	-18 000	-27 749	-6 200
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	0
	-131 000	-80 756	-70 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-58 000	0	-47 000
Tvättstuga	0	-8 322	0
Lås	0	-1 063	0
Ventilation	0	-8 250	0
Elinstallationer	0	-2 069	0
Hiss	0	-2 261	0
Tak	0	-52 766	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 559	0
	-58 000	-80 290	-47 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-25 000	0
VVS	0	-23 250	0
Elinstallationer	0	-229 375	0
	0	-277 625	0
Taxebundna kostnader			
El	-59 000	-58 009	-28 000
Värme	-321 000	-292 801	-264 000
Vatten	-36 000	-35 305	-31 000
Sophämtning/renhållning	-69 000	-66 875	-55 000
	-485 000	-452 990	-378 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-29 114	-28 000
Kabel-TV	-59 000	-55 159	-56 000
	-90 000	-84 273	-84 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-93 000	-91 542	-66 000
	-93 000	-91 542	-66 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-34 000	-31 250	-36 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-58 000	-52 930	-54 000
Administration	-5 000	-7 035	-5 000
Konsultarvode	0	-3 173	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 630	-5 000
	-104 000	-99 468	-104 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-48 300	-30 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-15 171	-10 000
	-41 000	-63 471	-40 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 000	-891	-1 000
Förbättringar	-234 000	-233 626	-234 000
Markanläggning	-159 000	-158 219	-159 000
	-394 000	-392 736	-394 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 396 000	-1 623 151	-1 183 200
RÖRELSERESULTAT	140 000	-52 140	338 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 755	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	126	0
Låneräntor	-158 000	-170 972	-217 000
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-158 000	-168 092	-217 000
RESULTAT	-18 000	-220 232	121 800

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se