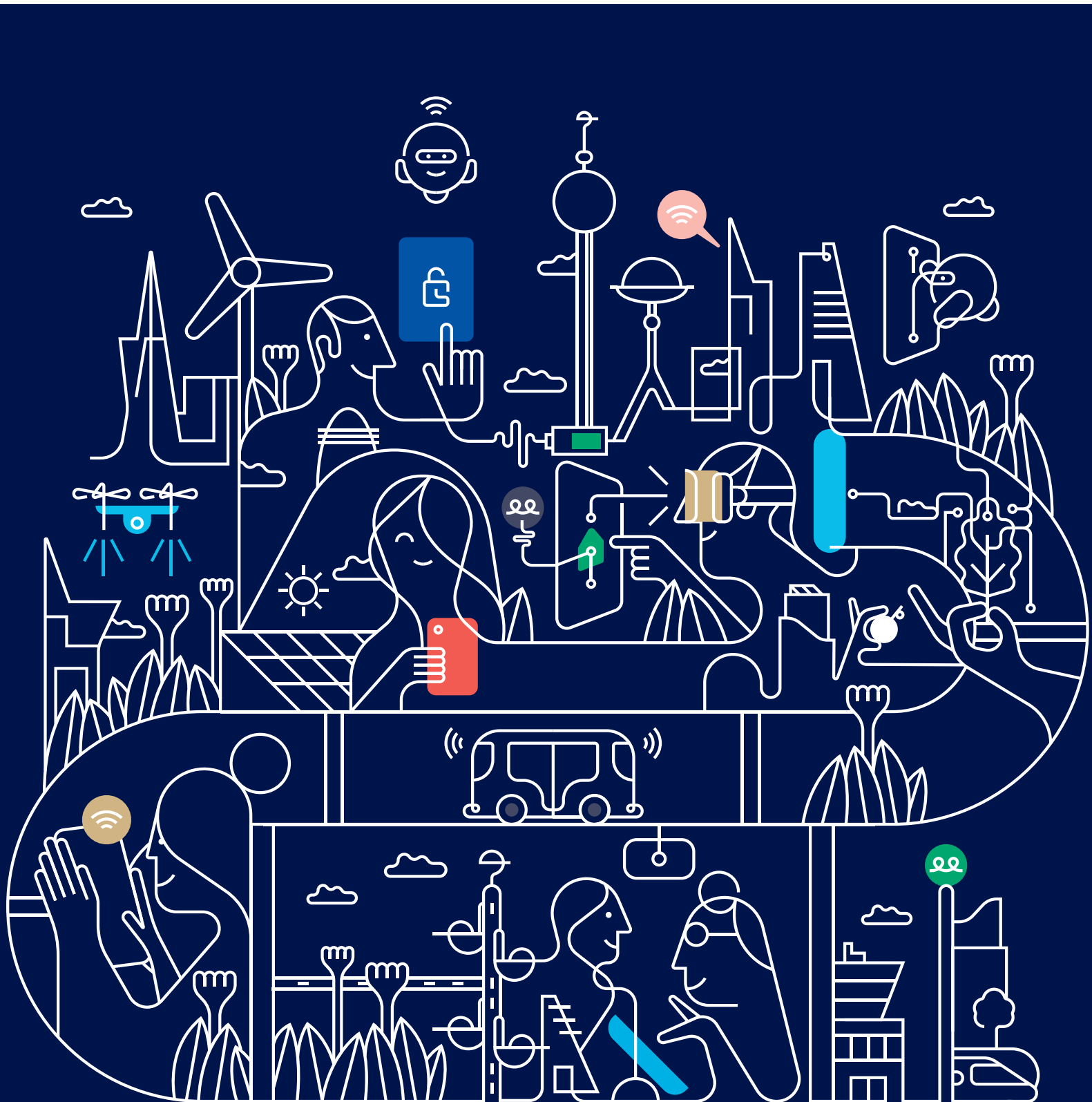




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Zinken



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 Zinken

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 2022 och 2063.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen skall erbjuda medlemmar och hyresgäster tillgång till samlingslokal. Vidare skall föreningen att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Högalids sopsug samt gatusamfällighet om Krukmakargatan. Föreningens andel är 9 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam sopsug för Högalid med omnejd.

Styrelsen

Jonas Törnell	Ordförande
Annika Lennman	Vice ordförande
Olof Ol-Mårs	Sekreterare
Emma Fäldt	Kassör
Manne Forss	Ledamot
Erik Jönsson	Ledamot
Bertil Nyström	Ledamot
Jan Pettersson	Ledamot
Jenny Tingvall	Ledamot
Gunilla Isaksson	Suppleant
Peter Lindh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pär Carlson	Ordinarie Extern	Conseil Revision AB
Jonatan Hedin	Ordinarie Intern	
Ingela Fransson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Bibbi Bager	
Eddy Löjdqvist	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krukomakaren 4	2008	Stockholm
Krukomakaren 7	2008	Stockholm
Krukomakaren 8	2008	Stockholm
Krukomakaren 12	2008	Stockholm
Krukomakaren 13	2008	Stockholm
Krukomakaren 14	2008	Stockholm
Krukomakaren 15	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

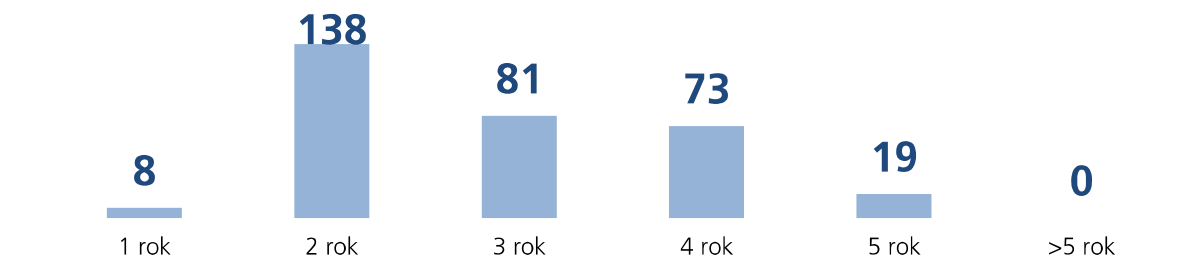
Fastigheterna bebyggdes 1988 - 1989 och består av 13 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 28 197 m², varav 24 862 m² utgör boyta och 3 335 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 289 lägenheter med bostadsrätt samt 30 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal	1
Tvättstugor	6 st
Garage	88 platser varav 30 med elladdning
Parkeringsplatser	50 platser varav 10 med elladdning
Parkeringsplatser MC	6 platser
Gästlägenhet	1
Styrelserum	1
Hyresrätter	29 stycken

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder VVC-system	2022-2023	
Renovering värmesystem nya termostater o ventiler mm	2022-2023	Påbörjat hus 9 2022
OVK inkl ombyggnad vent.	2022-2023	Klart Q1 2023
Slutföra stamspolning	2022-2023	Påbörjades 2021
Skalskydd	2022-2023	Klart Q1 2023
Takrenovering	2022-2024	ink installation av nya solceller
Översyn pelare och bjälklag garage	2028	Skador finns men ej akuta

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk och administrativ förvaltning	Fastum
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	Etni

Föreningens ekonomi

Under året har det påbörjats två större projekt; takrenoveringen (inklusive solceller) och skalskyddet, som båda är väldigt kostnadsdrivande. Projekten är inom budget.

Utöver dessa projekt drabbades vi av en brand i garaget. Alla kostnader för renovering kommer inte täckas in av försäkringen utan är avskrivna på grund av ålder. Kostnad för att återställa dessa behöver då tas av föreningen.

Föreningen har under året sålt 3 hyresrätter.

Föreningens lån är bundna i olika tidsperioder, inget lån kommer att löpa ut under 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2022	2021
	24 806 035	28 911 384
Rörelseintäkter	19 656 651	19 716 645
Finansiella intäkter	127 660	1 318
Medlemsinsatser	19 350 000	5 850 000
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 631 195	910 423
	40 765 506	26 478 386

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	17 356 274	26 621 582
Finansiella kostnader	3 596 840	3 086 506
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 398 238	849 243
Ökning av kortfristiga fordringar	54 598	26 404
	26 405 949	30 583 735

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

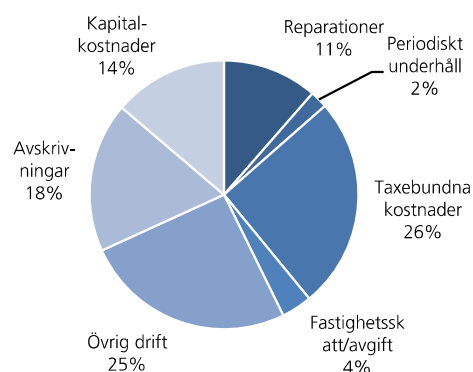
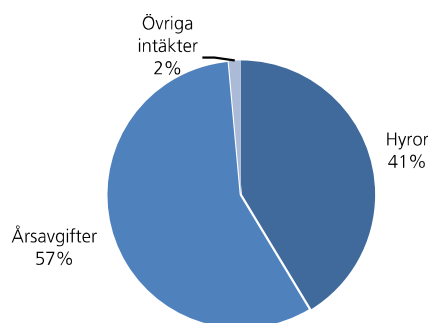
39 165 592 **24 806 035**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

14 359 557 **-4 105 349**

*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

Det har varit ett mycket händelserikt verksamhetsår med en mängd aktiviteter både planerade och plötsligt uppkomna. Vi gick in i året med några större ombyggnads och åtgärdsprojekt. Åtgärdsprojekt var OVK-genomgång med rensning av alla ventilationskanaler och översyn av lägenhetsfunktioner. Detta projekt fortgår under 2023. Stamspolning skulle slutföras 2022 men kontrakterad entreprenör drog sig ur och vi hoppas nu få allt klart i början av 2023. Genomgång av VVC-systemet då risk för Legionella påtalats av entreprenör. I detta ingår bland annat att ta bort samtliga vattenburna handdukstorkar och ersätta dem med elanslutna i hyreslägenheter och där så önskas i bostadsrätter mot ersättning. Arbetet fortsätter under 2023. Byte av samtliga radiatorventiler, termostater, stamventiler mm har påbörjats i hus 9 (Krukmakargatan 45). Arbetet fortsätter 2023. Nytt skalskydd är ett ombyggnadsprojekt som påbörjades under 2022 och ska vara klart under 2023. Takrenovering med åtgärdande av fuktskador, uppgradering av tillgänglighet och säkerhet samt byte av fuktskadad råspont inklusive all papp, betongteglet och hänggrännor, stuprör påbörjades i december 2022 och beräknas pågå i ca 1,5 år. Utökande av solceller installeras i samband med takrenoveringen.

Därutöver drabbades vi av en garagebrand i september som har medfört stora störningar då hela garaget blev obrukbart och alla bilar behövde flyttas ut. Nya provisoriska p-platser har letats fram och stort återställningsarbete pågick under hösten och kommer inte vara klart förrän flera månader in i 2023. Även en av förskolelokalerna liksom en lägenhet och ett antal förråd blev rökskadade och behövde utrymmas för sanering.

Under sensommaren visade det sig att ett antal uteliggare troligen fått tillgång till nyckel och tog sig in i våra förråd, el-centraler, kulvertar och garage vilket förutom otrygghet medförde en hel del inbrott och skador. Styrelsen försökte avhjälpa detta genom att köpa in bevakning med hund oregelbundet på kvällar och nätter. Det lugnade ned sig under september.

I december när det var en riktig köldknäpp sprang några packningar läck i värmesystemet vilket gjorde att stora vattenmängder läckte ut och värmen försvann från en mängd lägenheter. Felet hittades relativt snabbt och åtgärdades. Men eftersom det var mycket kallt fylldes systemet på mycket snabbt och det kom in en hel del luft som skapade luftfickor. Detta medförde att värmen inte kom runt i systemet och det drabbade värst lägenheter i högt belägna Krukmakargatan 45. Ett idogt luftande har sedan skett under hela december både av boende själva och av styrelserepresentant hos dem som är äldre.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 289 st
Nyupplåtelse: 3 st
Överlåtelse under året: 23 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 456
Tillkommande medlemmar: 40
Avgående medlemmar: 38
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 458

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	500*	514	512	507
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 707*	1 723	1 722	1 679
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 812	7 023	7 023	7 963
Elkostnad/m ² totalyta	79	53	37	41
Värmekostnad/m ² totalyta	103	99	87	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	22	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	109	119	118
Soliditet (%)	80	80	80	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 895	-14 743	-785	-1 469
Nettoomsättning (tkr)	19 547	19 696	19 644	19 639

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 24 862 m² bostäder och 3 335 m² lokaler.

*Under året har upplåtelse skett vilket påverkar nyckeltalen

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	557 374 388	5 375 922	0	551 998 466
Upplåtelseavgifter	104 179 577	13 974 078	0	90 205 499
Fond för yttre underhåll	180 000	180 000	-1 142 214	1 142 214
S:a bundet eget kapital	661 733 965	19 530 000	-1 142 214	643 346 179
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-22 617 705	-180 000	-13 600 442	-8 837 263
Årets resultat	-5 894 501	-5 894 501	14 742 656	-14 742 656
S:a ansamlad förlust	-28 512 205	-6 074 501	1 142 214	-23 579 919
S:a eget kapital	633 221 760	13 455 490	0	619 766 260

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 894 501
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 437 704
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
summa balanserat resultat	-28 512 205
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	180 000
att i ny räkning överförs	-28 332 205

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 547 494	19 696 097
Summa rörelseintäkter		19 656 651	19 716 645

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	2022	2021
Övriga externa kostnader	Not 5	-15 918 077	-25 444 277
Personalkostnader	Not 6	-1 064 208	-888 061
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-373 989	-289 244
		-4 725 697	-4 752 531
Summa rörelsekostnader		-22 081 971	-31 374 113

RÖRELSERESULTAT

-2 425 320 **-11 657 468**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127 660	1 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 596 840	-3 086 506
Summa finansiella poster		-3 469 181	-3 085 188

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 894 501 **-14 742 656**

ÅRETS RESULTAT

-5 894 501 **-14 742 656**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	746 398 002	750 475 122
Pågående byggnation	Not 9	5 541 546	849 243
Maskiner	Not 10	101 045	138 303
Inventarier	Not 11	567 507	472 892
Summa materiella anläggningstillgångar		752 608 100	751 935 560
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		752 608 100	751 935 560
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		253 726	3 814
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 310 483	5 039 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	413 941	510 011
Summa kortfristiga fordringar		2 978 150	5 553 091
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		37 012 192	20 023 097
Summa kassa och bank		37 012 192	20 023 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		39 990 342	25 576 188
SUMMA TILLGÅNGAR		792 598 442	777 511 747

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 553 965	642 203 965
Fond för yttre underhåll	Not 14	180 000	1 142 214
Summa bundet eget kapital		661 733 965	643 346 179
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-22 617 705	-8 837 263
Årets resultat		-5 894 501	-14 742 656
Summa ansamlad förlust		-29 512 205	-23 579 919
SUMMA EGET KAPITAL		633 221 760	619 766 260
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	153 290 641	68 790 641
Summa långfristiga skulder		153 290 641	68 790 641
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	84 500 000
Leverantörsskulder		2 333 744	1 527 382
Skatteskulder		128 934	58 305
Övriga skulder		47 307	37 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 576 056	2 832 042
Summa kortfristiga skulder		6 086 041	88 954 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		792 598 442	777 511 747

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviserar 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	140 år	140 år
Stomkomplett. för.	20 år, 30 år	20 år, 30 år
Värmesystem	60 år	60 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Hissar	60 år	60 år
Luftbehandlingssystem	55 år	55 år
Stamledningar VA	35 år	35 år
Fasader/balkonger	25 år	25 år
Yttertak	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	10-30 år	10-30 år
Maskiner	5 år, 12 år	5 år, 12 år
Inventarier	10 år, 25 år	10 år, 25 år
Laddstationer	15 år	

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	11 251 128	11 220 639
	Hyror bostäder	3 031 580	3 184 867
	Hyror lokaler momspliktiga	802 947	780 998
	Hyror lokaler	2 377 943	2 318 420
	Hyror parkering moms	13 200	13 200
	Hyror garage moms	12 416	16 555
	Hyror parkering	596 991	509 948
	Hyror garage	1 167 740	1 468 947
	Hyror förråd	42 459	42 348
	Hyror antenntplats	82 175	79 929
	Hysesrabatt	-14 906	-1 280
	Elintäkter laddstolpe moms	12 758	0
	Överlåtelse/pantsättning	65 447	0
	Avgift andrahandsuthyrning	0	13 098
	Gästlägenhet	105 408	48 271
	Öresutjämning	208	157
		19 547 494	19 696 097

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	5 579	4 889
	Fakturerade kostnader moms	4 631	0
	Försäkringsersättning	59 236	0
	Övriga intäkter	39 711	15 659
		109 157	20 548

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	660 263	589 846
	Fastighetsskötsel beställning	159 388	113 243
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	593 199	573 295
	Fastighetsskötsel gård beställning	219 537	62 759
	Snöröjning/sandning	550 953	829 084
	Städning entreprenad	447 515	441 583
	Städning enligt beställning	36 169	26 159
	Mattvätt/Hyrmattor	200 178	177 892
	OVK Obl. Ventilationskontroll	204 561	0
	Hissbesiktning	18 063	19 671
	Myndighetstillsyn	13 600	14 610
	Bevakning	105 509	102 241
	Gemensamma utrymmen	35 518	12 643
	Garage/parkering	3 495	250
	Sophantering	11 064	0
	Gård	2 488	5 188
	Serviceavtal	142 500	112 926
	Förbrukningsmateriel	68 173	42 825
	Teleport/hissanläggning	25 176	25 187
	Störningsjour och larm	18 503	46 343
	Brandskydd	6 085	38 777
		3 521 937	3 234 522
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	20 380
	Brf Lägenheter	46 287	75 258
	Lokaler	268	2 438
	Förskola	88 987	59 713
	Gemensamma utrymmen	38 468	749
	Tvättstuga	89 939	108 624
	Sophantering/återvinning	11 907	8 383
	Entré/trapphus	57 324	58 056
	Lås	221 877	95 624
	VVS	288 153	470 056
	Värmeanläggning/undercentral	155 360	17 762
	Ventilation	470 931	144 422
	Elinstallationer	89 746	107 827
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	61 446	73 488
	Hiss	156 327	116 695
	Fasad	6 948	17 904
	Fönster	10 521	4 458
	Balkonger/altaner	0	2 266
	Mark/gård/utemiljö	24 981	149 718
	Garage/parkering	25 702	11 401
	Skador/klotter/skadegörelse	609 498	197 642
	Vattenskada	540 741	216 127
		2 995 411	1 958 991

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2022	2021
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	40 881	0
	Sophantering/återvinning	385 957	0
	Entré/trapphus	0	11 825 806
	VVS	0	248 567
	Värmeanläggning	0	67 308
	Ventilation	30 305	106 144
	Hiss	0	99 151
	Fasad	77 140	0
	Mark/gård/utemiljö	0	258 616
		534 282	12 605 592
	Taxebundna kostnader		
	El	2 229 393	1 488 042
	Värme	2 915 198	2 786 155
	Vatten	918 028	880 468
	Sophämtning/renhållning	645 451	881 861
	Grovsopor	0	36 296
		6 708 071	6 072 822
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	278 446	263 709
	Självrisk	0	25 000
	Samfällighetsavgift	503 739	0
	Kabel-TV	43 611	42 400
	Bredband	362 620	357 870
		1 188 415	688 979
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	969 961	883 371
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	15 918 077	25 444 277

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 116	0
	Medlemsinformation	1 988	0
	Tele- och datakommunikation	8 077	5 470
	Juridiska åtgärder	41 893	46 252
	Inkassering avgift/hyra	16 339	9 401
	Hyresförluster	186	0
	Revisionsarvode extern revisor	36 745	35 839
	Föreningskostnader	31 359	5 445
	Styrelseomkostnader	20 720	10 000
	Fritids- och trivselkostnader	4 360	4 600
	Förvaltningsarvode	320 744	314 929
	Förvaltningsarvoden övriga	24 477	0
	Administration	125 578	30 816
	Korttidsinventarier	12 487	7 292
	Konsultarvode	403 531	405 589
	Tidningar facklitteratur	687	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 920	11 740
		1 064 208	888 061

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	277 412	250 000
	Sociala kostnader	96 577	39 244
		373 989	289 244
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	2 348 481	2 348 481
	Yttertak K3	83 213	83 213
	Fasader/balkonger K3	332 852	332 852
	Stomkomplettering förening K3	272 906	272 906
	Stamledningar VA K3	623 133	623 133
	Värmesystem K3	567 737	567 737
	Luftbehandlingssystem K3	113 586	113 586
	Fastighetsel inkl. svagström K3	104 016	104 016
	Hissar K3	69 344	69 344
	Markanläggning	96 173	96 173
	Utemiljö allmänt K3	35 917	35 917
	Maskiner	37 258	64 091
	Inventarier	41 080	41 080
		4 725 697	4 752 531

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	789 971 732	789 971 732
	Nyanskaffningar	570 239	0
	Utgående anskaffningsvärde	790 541 971	789 971 732
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 496 610	-34 849 252
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 647 359	-4 647 359
	Utgående avskrivning enligt plan	-44 143 969	-39 496 610
	Planenligt restvärde vid årets slut	746 398 002	750 475 122
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	363 341 032	363 341 032
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	410 689 000	348 735 000
	Taxeringsvärde mark	792 851 000	554 460 000
		1 203 540 000	903 195 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	1 155 000 000	861 400 000
	Lokaler	48 540 000	41 795 000
		1 203 540 000	903 195 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	0	849 243
	Tak och solceller	2 327 610	0
	Stamspolning	570 354	0
	Värmesystem	78 415	0
	Termostatbyte värme	510 627	0
	Skalskydd och passersystem	2 054 540	0
		5 541 546	849 243

Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	494 227	494 227
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	494 227	494 227
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-355 924	-291 832
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 258	-64 091
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-393 182	-355 923
	Redovisat restvärde vid årets slut	101 045	138 304

Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	761 745	761 745
	Nyanskaffningar	135 695	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	897 440	761 745
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-288 853	-247 773
	Årets avskrivningar enligt plan	-41 080	-41 080
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-329 933	-288 853
	Redovisat restvärde vid årets slut	567 507	472 892

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	154 329	208 740
	Klientmedel hos SBC	2 150 054	4 782 939
	Fordringar	2 754	47 587
	Räntekonto hos SBC	3 346	0
		2 310 483	5 039 266

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	308 219	278 446
	Kabel-TV	11 395	10 451
	Bredband	88 866	89 467
	Tele & datakommunikation	5 461	5 470
	Sophämtning/renhållning	0	126 178
		413 941	510 012

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 142 214	1 760 346
	Reservering enligt stadgar	180 000	178 298
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 142 214	-796 430
	Vid årets slut	180 000	1 142 214

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken		0	19 500 000	Lånet löst
Handelsbanken	0,670 %	37 000 000	37 000 000	2025-03-01
SBAB	3,080 %	65 000 000	65 000 000	2032-04-16
Handelsbanken	1,290 %	31 790 641	31 790 641	2024-01-30
SBAB	1,850 %	19 500 000	0	2032-02-13
Summa skulder till kreditinstitut		153 290 641	153 290 641	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-84 500 000	
		153 290 641	68 790 641	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 153 290 641 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	320 000 000	320 000 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	244 472	271 210
Värme	537 572	510 826
Extern revisor	37 100	37 100
Arvoden	142 312	124 901
Sociala avgifter	44 714	12 150
Ränta	250 705	105 636
Avgifter och hyror	2 078 728	1 763 523
Tillgodo flytt nytt system	239 469	0
Fastighetsskötsel beställning	0	6 697
Fastighetsskötsel	984	0
	3 576 056	2 832 043

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Flertalet av de pågående projekten kommer att fortlöpa under 2023 och t.ex takrenoveringen även under 2024. Det kommer även ett behov av att se över pelare och bjälklag i garage för att förhindra att armeringen rostar, men detta är inte akut utan kan vänta några år tills det planerade arbetet för styrelsen har lugnat ner sig.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Jonas Törnell
Ordförande

Annika Lennman
Vice ordförande

Olof Ol-Mårs
Sekreterare

Emma Fäldt
Kassör

Manne Forss
Ledamot

Erik Jönsson
Ledamot

Bertil Nyström
Ledamot

Jan Pettersson
Ledamot

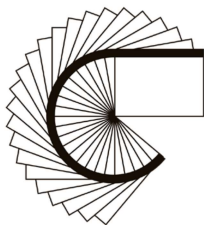
Jenny Tingvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Pär Carlson
Auktoriserad revisor

Ingela Fransson
Intern revisor

Jonatan Hedin
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Zinken
Org.nr. 716422-1926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Zinken för år 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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 utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn 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 identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Zinken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Pär Carlson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	12 413 500	11 251 128	11 219 000
Hyror bostäder	3 191 970	3 031 580	3 312 572
Hyror lokaler momspliktiga	890 067	802 947	780 000
Hyror lokaler	2 835 426	2 377 943	2 382 904
Hyror parkering moms	13 000	13 200	13 000
Hyror garage moms	16 000	12 416	16 000
Hyror parkering	523 200	596 991	509 000
Hyror garage	1 727 592	1 167 740	1 448 000
Hyror förråd	42 000	42 459	43 000
Hyror antennplats	85 800	82 175	78 000
Hyesrabatt	0	-14 906	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	12 758	0
Överlåtelse/pantsättning	0	65 447	0
Gästlägenhet	50 000	105 408	50 000
Öresutjämning	0	208	0
Fakturerade kostnader	0	5 579	0
Fakturerade kostnader moms	0	4 631	0
Försäkringersättning	0	59 236	0
Övriga intäkter	0	39 711	0
	21 788 555	19 656 651	19 851 476
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-650 000	-660 263	-653 000
Fastighetsskötsel beställning	-125 000	-159 388	-116 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-632 000	-593 199	-584 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-132 000	-219 537	-210 000
Snöröjning/sandning	-550 000	-550 953	-500 000
Städning entreprenad	-487 000	-447 515	-400 000
Städning enligt beställning	-51 000	-36 169	-56 000
Mattvätt/Hyrmattor	-196 000	-200 178	-178 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-204 561	0
Hissbesiktning	-22 000	-18 063	-25 000
Myndighetstillsyn	-17 000	-13 600	-8 000
Bevakning	-50 000	-105 509	-50 000
Gemensamma utrymmen	-14 000	-35 518	-33 000
Garage/parkering	-1 000	-3 495	0
Sopphantering	0	-11 064	-7 000
Gård	-6 000	-2 488	-4 000
Serviceavtal	-125 000	-142 500	-110 000
Förbrukningsmateriel	-48 000	-68 173	-57 000
Teleport/hissanläggning	-28 000	-25 176	-27 000
Störningsjour och larm	-52 000	-18 503	-50 000
Brandskydd	-8 000	-6 085	-8 000
	-3 194 000	-3 521 937	-3 076 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-3 400 000	0	-1 363 000
Brf Lägenheter	0	-46 287	0
Lokaler	0	-268	0
Förskola	0	-88 987	0
Gemensamma utrymmen	0	-38 468	0
Tvättstuga	0	-89 939	0
Sophantering/återvinning	0	-11 907	0
Entré/trapphus	0	-57 324	0
Lås	0	-221 877	0
VVS	0	-288 153	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-155 360	0
Ventilation	0	-470 931	0
Elinstallationer	0	-89 746	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-61 446	0
Hiss	0	-156 327	0
Fasad	0	-6 948	0
Fönster	0	-10 521	0
Mark/gård/utemiljö	0	-24 981	0
Garage/parkering	0	-25 702	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-609 498	0
Vattenskada	0	-540 741	0
	-3 400 000	-2 995 411	-1 363 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-40 881	0
Sophantering/återvinning	-530 000	-385 957	0
Ventilation	0	-30 305	0
Fasad	0	-77 140	0
	-530 000	-534 282	0
Taxebundna kostnader			
El	-1 790 000	-2 229 393	-1 400 000
Värme	-3 070 000	-2 915 198	-2 554 000
Vatten	-1 100 585	-918 028	-700 000
Sophämtning/renhållning	-800 000	-645 451	-905 000
Grovsopor	0	0	-30 000
	-6 760 585	-6 708 071	-5 589 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-291 000	-278 446	-266 000
Samfällighetsavgift	-504 712	-503 739	-500 000
Kabel-TV	-47 000	-43 611	-42 000
Bredband	-395 000	-362 620	-383 000
	-1 237 712	-1 188 415	-1 191 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-928 000	-969 961	-874 000
	-928 000	-969 961	-874 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-3 116	0
Medlemsinformation	0	-1 988	0
Tele- och datakommunikation	-7 000	-8 077	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-41 893	0
Inkassering avgift/hyra	-12 000	-16 339	0
Hysesförluster	0	-186	0
Revisionsarvode extern revisor	-40 000	-36 745	-38 000
Föreningskostnader	-6 000	-31 359	-22 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-20 720	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-4 360	-1 000
Förvaltningsarvode	-347 000	-320 744	-324 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-24 477	-27 000
Administration	-50 000	-125 578	-24 000
Korttidsinventarier	0	-12 487	0
Konsultarvode	-300 000	-403 531	-250 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-687	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-12 000	-11 920	-12 000
	-790 000	-1 064 208	-705 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-315 000	-272 412	-350 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-5 000	0
Arbetsgivaravgifter	-100 000	-96 577	-78 000
	-415 000	-373 989	-428 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Stomme och grund K3	-2 349 000	-2 348 481	-2 349 000
Yttertak K3	-799 000	-83 213	-384 000
Fasader/balkonger K3	-333 000	-332 852	-333 000
Fönster/dörrar och portar K3	-100 000	0	0
Stomkomplettering förening K3	-273 000	-272 906	-273 000
Stamledningar VA K3	-624 000	-623 133	-624 000
Värmesystem K3	-70 000	-567 737	-568 000
Luftbehandlingssystem K3	-114 000	-113 586	-114 000
Förbättringar	0	0	-500 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-80 000	-104 016	-125 000
Hissar K3	-70 000	-69 344	-70 000
Markanläggning	-97 000	-96 173	-97 000
Utemiljö allmänt K3	-36 000	-35 917	-36 000
Maskiner	-38 000	-37 258	-62 000
Inventarier	-42 000	-41 080	-42 000
	-5 025 000	-4 725 697	-5 577 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-22 280 297 -22 081 971 -18 803 000

RÖRELSERESULTAT

-491 742 -2 425 320 1 048 476

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	300 0000	127 401	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	259	0
Låneräntor	-3 016 950	-3 595 579	-3 600 000
Övriga räntekostnader	0	-1 261	0
	-2 716 950	-3 469 181	-3 600 000

RESULTAT

-3 208 692 -5 894 501 -2 551 524

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