

BRF SÖDERS HJÄRTA



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta
769610-9003

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Noter	13
Noter till resultaträkning	13-15
Noter till balansräkning	15-16
Övriga noter	17
Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta får härmed avge berättelse över verksamhetsåret 2022.

Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta registrerades den 11 maj 2004 hos Patent-och Registreringsverket och förvärvade den 3 oktober 2005 fastigheten Fatbursholmen 27. Styrelsens säte är Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger marken.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Fatbursholmen 27 med adresserna Siargatan 9-11, Magnus Ladulåsgatan 46 och Åsögatan 85. Fastighetens areal är 1.409 kvm. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Byggnaden uppfördes 1965 och genomgick en betydande renovering 1999 då stammar byttes, nya elstigar och 3-fas drogs in. Större renoveringar därefter är bland andra

2022

Renovering av samtliga balkonger

Förstärkning av terrassräcken

Stamspolning

2021

Nya pumpar i undercentralen

Bygglovshandlingar för balkongrenoveringen inlämnade

Gallergrindar längst upp i trapphusen

2020 Åtgärdat port, brunnar och oljeavskiljare i garage

Påbörjat teknisk besiktning av balkongplattor

Utfört besiktning av fasad

2019

Nytt torkskåp i andra tvättstugan

Åtgärdat balkongplattor Siargatan

Ny energisnål belysning i tvättstugorna

2018

Nytt torkskåp i ena tvättstugan

Ny energisnål belysning i garaget

Fönstermålning samtliga fönster i lokalerna på bottenvåning

OVK

2017

Ny fläkt Magnus Ladulåsgatan

Radonmätning

Stampolning

2015 Nya tvättmaskiner i båda tvättstugorna

2013-15 Relining och byte av skadade rör

2013 Nytt tak Magnus Ladulåsgatan

2012 Målning av trapphus

2011 Garagegolv och hissar genomgick större renoveringar

Fastigheten har också genomgått diverse renoveringsarbeten efter en brand 2013.

Bostadsrättslägenheter

Fastigheten inrymmer 62 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, om totalt 4.004 kvm.

Fyra lägenheter har under året överlåtits genom försäljning.

Lägenheternas antal och storlek fördelas enligt följande:

1 rokv 4 st

2 rokv 11 st

2 rok 26 st

3 rok 8 st

4 rok 3 st

Lokaler

Föreningen har 3 lokaler om 1.355 kvm som upplåts med hyresrätt till företag.

CityMail Manuell postsortering 1.059 m2 kontrakt till 2029

SBL Bilservice Bilverkstad i garaget 229 m2 kontrakt till 2025

Administrativt Team Kontor i gatuplan 67 m2 kontrakt till 2024

Garage

Fastigheten inrymmer 47 garageplatser i två plan varav 25 hyrs ut till boende, övriga till lokalhyresgäster. Samtliga platser är uthyrda och fem medlemmar står i kö för plats.

Föreningsverksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022 i Hermods lokaler, Bangårdsgången. 22 röstberättigade medlemmar var närvarande. På stämman avhandlades stadgeenliga frågor såsom årsberättelse, ekonomi, val och motioner från medlemmarna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Johanna Schumacher Ordförande, vald till 2023

Ingvar Elstig Vice ordförande, vald till 2024

Rune Bengtsson Kassör, vald till 2023

Agneta Altino Sekreterare, vald till 2023

Marcus Morfeldt Ledamot, vald till 2023

Styrelsesuppleanter

Erik Hökerberg Vald till 2023

Madeleine van der Veer

Vald till 2023

Revisorer

Joakim Häll, BoRevision AB, har anlåtats av föreningen i revisionsarbetet. Suppleant för honom är Jörgen Götehed, BoRevision AB. Till intern revisor valdes Lena Ahlberg.

Valberedning

Katarina Cooper och Monika Apelgren

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda möten, protokollspunkter 1901-2014. Vid styrelsemötena har protokoll förts med angivande av sakfrågan och vilket beslut som fattats.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Arvoden

Stämman 2022 beslöt att arvode till styrelsen skulle utgå med två prisbasbelopp under mandatperioden att fördelas inom styrelsen. Halva arvodet för styrelsen betalades ut i december 2022. Resterande arvode för styrelse och revisorer betalas ut efter årsstämman 2023.

Hemsida

På föreningens hemsida (<http://www.brfsoedershjarta.se/>) postas regelbundet nyheter och information. På hemsidan finns också föreningens alla boenderegler och stadgar, regler för renovering samt instruktioner för att genomföra en felanmälan och kontakter till föreningens förvaltare och styrelse. Under fliken För boende finns även svar på vanliga frågor. Under fliken För mäklare och spekulanter finns den information som vanligtvis efterfrågas vid överlåtelser.

Medlemsantal

Den 31 december 2022 hade föreningen 94 medlemmar.

Föreningens förvaltning

Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal

Fastighetsägarna Stockholm AB
fastighetsskötsel och jourservice

Ekonomisk och teknisk förvaltning,

Fastighetsägarnas Stöd

Städning

Elis Textil Service	Entrémattor
City Hiss	Service av hissar
Fortum Värme	Fjärrvärmeleverans
Remondis	Sophantering grovsoprummet
Ellevio	Elleverans
Plåt- & Byggkonsult J-E Svensson	Bevakning av tak för snö- och isröjning
Stockholm Vatten	Vattenleverans
Södermalms Lås	Nyckeltillverkning
Trygg Hansa	Försäkringar
ComHem	Kabel-TV och bredband
IP Only	Fiber

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB.

Fastighetssyn

Löpande under året ronderas fastigheten av styrelsen tillsammans med fastighetsskötare och fastighetsförvaltare från Fastighetsägarna. Bland annat inspekteras värmesystem, skalskydd, och vatten- och avloppssystem. Även andra relevanta experter, till exempel avseende brandskydd och fasader, kopplas in vid behov. Kontinuerlig skötsel av fastigheten minskar risken för oförutsedda och därmed dyrbara akutåtgärder.

Gården

Innergården har under året sedvanligt städats och underhållits under våren men på grund av balkongreoveringen sköts höstens gårdsunderhåll på framtiden.

Städrond

Två gånger per år går städningen för hela fastigheten igenom i samarbete med Fastighetsägarna.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Föreningen har även tecknat ansvarsförsäkring som fastighetsägare, rättsskyddsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelse och revisorer.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat-och balansräkning.

Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Lokalhyror räknas årligen upp med index.

Kostnader för fastighetens förvaltning och skötsel

Föreningens totala driftkostnader 2022 uppgår till 6.939.796 kr. Att kostnaderna var högre än tidigare år kan i huvudsak hänföras till balkongprojektet som belastade 2022 års resultat med 3.471.743 kr vilket är lägre än budgeterat belopp som var 5.500.000 kr. Hela kostnaden för balkongerna är finansierad med egna medel.

Men även taxebundna kostnader, framför allt el, har bidragit till den högre kostnadsbilden. Tack vare en mix av lån med olika löptider var räntekostnadernas ökning under 2022 mycket begränsad. Dessutom har lånen amorterats med 1.000.000 kronor i december 2022.

Bland övriga kostnader märks stamspolningen som genomfördes våren 2022 och samt att föreningen efter besiktning från MSB ställt i ordning skyddsrummen i enlighet med gällande lagar och regler.

Årets resultat

Föreningen gjorde en förlust före avskrivningar på 1.940.186 kr. Vid årets utgång uppgick disponibel kassabehållningen till 3.335.191 kr.

Finansiering

Föreningens inkomster kommer från årsavgifter och hyror från boende och lokalhyresgäster.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2022/23 till 30,5 miljoner kronor. Under 2022 amorterades lånen med 1 miljon kronor.

Nyckeltal

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Belåning/m2	5 685	5 871	6 431	6 986	7 358	8 476	8 569
Räntekostnad/intäkter	4,9%	4,6%	5,3%	9,1%	8,8%	10,1%	12,1%
Skuldkvot	4,8	5,0	5,5	8,4	8,1	9,1	9,2
Årsavgift/m2	610	610	610	610	610	610	610

Kommentarer till nyckeltalen

Föreningen har under de senaste sju åren amorterat på lånen från 49,0 till 30,5 miljoner, en minskning med 18,5 miljoner. Detta har gjort att belåningsgraden fallit och är nu nere på 5.685 kr per m2. Lånen har vid olika tillfällen omförhandlats och lagts på olika löptider för att på så sätt minska känsligheten vid ränteförändringar. Vid årsskiftet uppgick andelen rörliga lån till 11,5 miljoner och bundna lån till 19 miljoner. Den viktade snitträntan är 1,69%. Årsavgiften för boende har hållits konstant på genomsnittliga 610 kr per m2 (exakt avgift styrs av respektive lägenhets andelstal).

Framtiden

I budgeten för 2023 har tagits hänsyn till ökade taxebundna kostnader (framför allt uppvärmning och el) samt höjda räntekostnader och styrelsen gör bedömningen att avgifterna inte behövde höjas inför 2023. Vi följer utvecklingen kontinuerligt och finner vi det nödvändigt kan avgifterna komma att justeras framöver men ambitionen är att så långt möjligt hålla avgifterna oförändrade.

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att driva fastigheten på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt. Fastigheten underhålls löpande och hålls i gott skick för att därmed undvika stora och oförutsedda skador.

Då lån kostar mer än vad korta ränteplaceringar kan ge i avkastning eftersträvar styrelsen att i första hand använda kassaöverskott till amortering av lånen. Under 2022 amorterades föreningens lån med 1 miljoner kronor.

Vid utgången av 2022 hade föreningen en disponibel kassabehållning på 3.335.191 kr fördelad på 665.154 kr hos Swedbank och 2.670.037 kr på transaktionskonto hos Fastighetsägarna, under posten Övriga fordringar i balansräkningen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 395	6 266	6293	4378
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 991	1 533	1882	-1013
Soliditet (%)	74,9	74,5	72,3	70,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Terrass- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 913 015	16 971 493	851 268	108 707	1 252 229	1 533 513
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för balkonger/terrasser				6 122		
Förändring av fond för yttre underhåll			-13 838		13 838	
Balanseras i ny räkning					1 533 513	-1 533 513
Årets resultat						-1 991 336
Belopp vid årets utgång	78 913 015	16 971 493	837 430	114 829	2 799 580	-1 991 336

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	2 799 581
Årets resultat	-1 991 336
Totalt	<u>808 245</u>
Avsättning till yttre fond	209 800
Uttag ur yttre fond	-837 430
Uttag ur balkong/terrassfond	-51 150
Balanseras i ny räkning	<u>1 487 025</u>
Summa	808 245

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 395 322	6 266 989
Övriga rörelseintäkter	3	23 844	16 536
Summa rörelseintäkter		6 419 166	6 283 525
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-6 990 946	-3 264 613
Övriga externa kostnader	5	-71 111	-150 777
Personalkostnader och arvoden	6	-126 511	-125 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-925 752	-925 752
Summa rörelsekostnader		-8 114 320	-4 466 740
Rörelseresultat		-1 695 154	1 816 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 134	10 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 316	-293 434
Summa finansiella poster		-296 182	-283 272
Resultat efter finansiella poster		-1 991 336	1 533 513
Resultat före skatt		-1 991 336	1 533 513
Årets resultat		-1 991 336	1 533 513

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	126 851 901	127 777 653
Inventarier, maskiner och installationer	8	<u>1</u>	<u>1</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		126 851 902	127 777 654
Summa anläggningstillgångar		<u>126 851 902</u>	<u>127 777 654</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 376	-
Övriga fordringar	9	2 678 540	4 311 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>104 727</u>	<u>99 729</u>
Summa kortfristiga fordringar		2 812 643	4 410 985
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>11 033</u>	<u>11 026</u>
Summa kortfristiga placeringar		11 033	11 026
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>665 154</u>	<u>1 463 465</u>
Summa kassa och bank		665 154	1 463 465
Summa omsättningstillgångar		<u>3 488 830</u>	<u>5 885 476</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>130 340 732</u>	<u>133 663 130</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 884 508	95 887 011
Fond för yttre underhåll		837 430	851 268
Terassfond		114 829	108 707
Summa bundet eget kapital		96 836 767	96 846 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 799 581	1 252 229
Årets resultat		-1 991 336	1 533 513
Summa fritt eget kapital		808 245	2 785 742
Summa eget kapital		97 645 012	99 632 728
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 000 000	19 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	19 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	25 500 000	12 500 000
Leverantörsskulder		810 416	280 258
Skatteskulder		110 260	75 314
Övriga skulder		15 090	901 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 259 954	1 273 517
Summa kortfristiga skulder		27 695 720	15 030 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 340 732	133 663 130

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Plåtarbeten	5%	(5%)
Maskiner	8,3%	(8,3%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 464 792	2 459 829
Hyror	3 912 037	3 792 690
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 504	9 738
Övriga hyresintäkter	5 989	4 732
	6 395 322	6 266 989

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Skadestånd	-	15 000
Övrigt	23 844	1 536
Summa	23 844	16 536

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	148 469	119 304
Städning	155 327	174 135
Tillsyn, besiktning, kontroller	76 786	45 354
Trädgårdsskötsel	2 749	2 478
Snöröjning	19 913	19 745
Reparationer	254 562	367 077
El	424 158	274 050
Uppvärmning	858 236	940 156
Vatten	112 405	119 144
Sophämtning	207 063	183 330
Försäkringspremie	126 970	116 435
Fastighetsavgift bostäder	94 178	90 458
Fastighetsskatt lokaler	418 000	310 000
Övriga fastighetskostnader	20 289	32 856
Kabel-tv/Bredband/IT	18 954	11 828
Förvaltningsarvode ekonomi	135 123	136 824
Panter och överlåtelse	13 588	13 686
Förvaltningsarvode teknik	107 494	92 060
Juridiska åtgärder	12 494	35 438
Övriga externa tjänster	9 930	10 417
	3 216 688	3 094 775
Underhåll		
Tvättstuga	-	10 350
Skyddsrum	78 290	-
Värme	36 125	-
Stamspolning	85 800	-
Port	-	50 750
Balkonger	3 574 043	108 738
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 990 946	3 264 613

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	5 256	7 274
Konsultarvode	31 250	104 118
Besiktning- och utredningskostnader	9 375	14 625
Revisionarvode	25 230	24 760
Summa	71 111	150 777

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	95 900	95 200
Sociala kostnader	30 611	30 398
	126 511	125 598

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	75 380 130	75 380 130
-Ombyggnad	8 374 262	8 374 262
-Mark	53 436 560	53 436 560
	137 190 952	137 190 952
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 413 299	-8 487 547
-Årets avskrivning enligt plan	-925 752	-925 752
	-10 339 051	-9 413 299
Redovisat värde vid årets slut	126 851 901	127 777 653
Taxeringsvärde		
Byggnader	79 600 000	61 200 000
Mark	130 200 000	94 800 000
	209 800 000	156 000 000
Bostäder	168 000 000	125 000 000
Lokaler	41 800 000	31 000 000
	209 800 000	156 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	225 873	225 873
	225 873	225 873
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-225 872	-225 872
	-225 872	-225 872
Redovisat värde vid årets slut	1	1

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 503	81 794
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 670 037	4 229 462
	2 678 540	4 311 256

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	665 054	577 032
Swedbank	100	886 433
Summa	665 154	1 463 465

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Swedbank	2023-10-25	0,787%	14 000 000		14 000 000
Swedbank	2023-03,28	3,092%	8 000 000		9 000 000
Swedbank	2023-03,28	3,149%	3 500 000		3 500 000
Swedbank	2025-01-24	0,970%	5 000 000		5 000 000
			30 500 000		31 500 000
Kortfristig del			-25 500 000		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>75 000 000</u>	<u>75 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Underskrifter

Stockholm 2023- - .

Johanna Schumacher

Rune Bengtsson

Marcus Morfeldt

Agneta Altino

Ingvar Elstig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023- -
Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB
Lena Ahlberg



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

RUNE BENGTTSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19600501xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2023-04-22 13:06:12 UTC



Carl Marcus Daniel Morfeldt

Styrelseledamot

Serienummer: 19870725xxxx

IP: 77.218.xxx.xxx

2023-04-22 15:27:53 UTC



Johanna Hanni Schumacher

Styrelseordförande

Serienummer: 19641122xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-04-22 17:20:09 UTC



Jan Ingvar Elstig

Styrelseledamot

Serienummer: 19590730xxxx

IP: 90.228.xxx.xxx

2023-04-23 15:09:23 UTC



AGNETA ALTINO

Styrelseledamot

Serienummer: 19620506xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-04-23 16:40:03 UTC



LENA BIRGITTA AHLBERG

Internrevisor

Serienummer: 19500425xxxx

IP: 81.234.xxx.xxx

2023-04-23 21:45:35 UTC



Penneo dokumentnyckel: 343LU-NBTEV-NTJSP-BY10M-HJQE-HWX78

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2023-04-24 05:28:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>