



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen StudioApt.46

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 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och, i förekommande fall, lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare även att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Jens Lindgren	Ordförande
Alexandra Backström	Ledamot
Karin Åberg	Ledamot

Frida Victoria Ahlvarsson	Suppleant
---------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Johan Andersson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
-----------------	------------------	----------------

#### Valberedning

Ann Johansson	Sammanställande
Riitta Wikström	Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjöråen 24	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

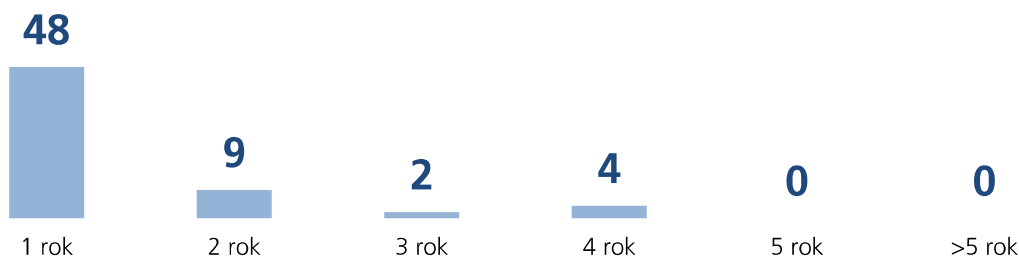
Fastigheten bebyggdes 1957 - 1959 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 928 m<sup>2</sup>, varav 2 159 m<sup>2</sup> utgör boyta och 769 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kavalleriet	601 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Ombori	53 m <sup>2</sup>	2024-06-30
Headzon	115 m <sup>2</sup>	2024-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

## Avtal

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
-----------------------	----------------------------------

## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

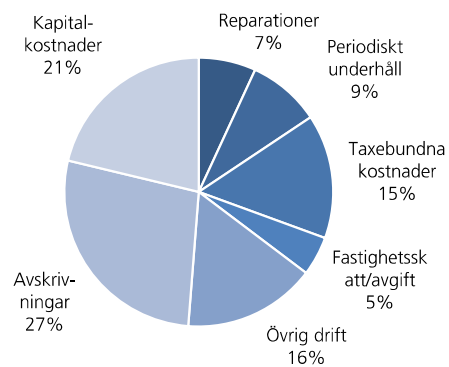
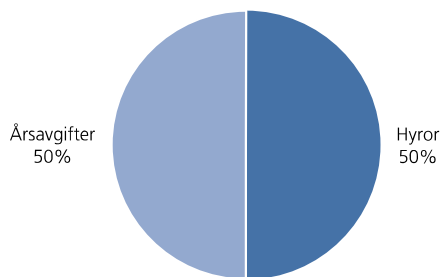
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-07-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 934 998</b>	<b>546 121</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 997 853	4 231 089
Finansiella intäkter	9 499	17
Ökning av långfristiga skulder	0	707 500
Ökning av kortfristiga skulder	1 294 355	1 571 882
Minskning av kortfristiga fordringar	0	277 646
	<b>6 301 706</b>	<b>6 788 134</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 924 794	3 018 141
Finansiella kostnader	1 212 419	1 381 116
Ökning av kortfristiga fordringar	334 830	0
Minskning av långfristiga skulder	791 250	0
	<b>5 263 293</b>	<b>4 399 257</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 973 411</b>	<b>2 934 998</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 038 413</b>	<b>2 388 877</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum samt föreningens styrelse.

På grund av en snabbare inflationstakt än vad som prognosticerades under Q4 2021 och oroligheter i omvärlden har gjort att styrelsen, under april 2022, beslutat att binda även den ränterörliga lånedelen. Föreningens samtliga lån har därmed bunden ränta.

Tekniska åtgärder under året

- Avloppsstammar: Bytt del av utgående spillvattenledning; åtgärdat läcka i stående avloppsstam på 5TR; utbyte rörsträcka i förråd på garageplanet.
- Spolat stammar och filmat rör.
- Åtgärdat fasadskador på innergården.
- Demontering och sanering av fettavskiljare och fettavskiljarrum.
- Byggt om felaktig brandvägg mellan lägenhet 1101 och 1102.
- Byggt nya troaxförråd
- Installerat cykelförvaring i garaget.
- OVK-besiktning, injustering och ventilationsåtgärder. Genomfört omfattande service och rengöring av ventilationsaggregat på vind och garage.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 162	1 216	747	747
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 836	1 455	-	-
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	33 885	34 252	-	-
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	61	63	-	-
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	168	181	-	-
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	26	-	-
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	414	472	-	-
Soliditet (%)	64	64	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-699	-1 737	-1 187	-1 094
Nettoomsättning (tkr)	4 962	4 216	4 054	4 163

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 159 m<sup>2</sup> bostäder och 769 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	127 370 000	0	0	127 370 000
Upplåtelseavgifter	25 460 460	0	0	25 460 460
Fond för yttre underhåll	1 719 820	791 575	0	928 245
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>154 550 280</b>	<b>791 575</b>	<b>0</b>	<b>153 758 705</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-19 561 010	-791 575	-1 736 679	-17 032 756
Årets resultat	-698 679	-698 679	1 736 679	-1 736 679
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-20 259 689</b>	<b>-1 490 254</b>	<b>0</b>	<b>-18 769 435</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>134 290 591</b>	<b>-698 679</b>	<b>0</b>	<b>134 989 270</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-698 679
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 769 435
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-791 575
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-20 259 689</b>

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

497 928
<b>-19 761 761</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

## RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	4 961 976	4 216 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 876	14 957
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 997 853</b>	<b>4 231 089</b>

## RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 384 414	-1 621 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-476 908	-1 334 416
Personalkostnader	Not 6	-63 472	-62 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 568 818	-1 568 528
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 493 612</b>	<b>-4 586 669</b>

## RÖRELSERESULTAT

**504 241**                      **-355 580**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 499	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 212 419	-1 381 116
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 202 920</b>	<b>-1 381 099</b>

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-698 679**                      **-1 736 679**

## ÅRETS RESULTAT

**-698 679**                      **-1 736 679**



## Balansräkning

	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	205 765 848	207 334 666
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>205 765 848</b>	<b>207 334 666</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>205 765 848</b>	<b>207 334 666</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	290 220	3 042
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 872 585	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	82 155	310 258
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 244 960</b>	<b>313 308</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 376 590	2 934 998
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 376 590</b>	<b>2 934 998</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 621 549</b>	<b>3 248 306</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>210 387 397</b>	<b>210 582 971</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		152 830 460	152 830 460
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 719 820	928 245
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>154 550 280</b>	<b>153 758 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-19 561 010	-17 032 756
Årets resultat		-698 679	-1 736 679
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-20 259 689</b>	<b>-18 769 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>134 290 591</b>	<b>134 989 270</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	72 103 750	72 895 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 103 750</b>	<b>72 895 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 055 000	1 055 000
Leverantörsskulder		1 112 213	90 721
Skatteskulder		492 000	448 000
Övriga skulder		632 303	859 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	701 540	245 409
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 993 056</b>	<b>2 698 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>210 387 397</b>	<b>210 582 971</b>

---

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	145 år	145 år
Stomkomplett. för.	18 år	18 år
Värme& sanitet system	63 år	63 år
Fastighetsel	63 år	63 år
Hissar	22 år	22 år
Fasader/balkonger	80 år	80 år
Fönster/dörrar, port	27 år	27 år
Yttertak	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	43 år	43 år
Restpost Stomme	22 år	22 år
Fjärrvärme	20 år	20 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	2 508 287	2 625 358
	Hyror lokaler momspliktiga	2 180 650	1 119 075
	Hyror garage moms	172 750	203 483
	Hyror garage	147 000	83 730
	Hyror förråd	9 600	9 600
	Fastighetsskatt	0	116 735
	Hyresrabatt	-215 024	-51 065
	Elintäkter moms	50 055	43 281
	Överlåtelse/pantsättning	15 456	0
	Avgift andrahandsuthyrning	93 180	65 952
	Öresutjämning	24	-17
		<b>4 961 976</b>	<b>4 216 132</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	20 711	14 957
	Fakturerade kostnader moms	400	0
	Återbäring försäkringsbolag	-740	0
	Övriga intäkter	15 506	0
		<b>35 876</b>	<b>14 957</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	55 638
	Fastighetsskötsel beställning	7 873	0
	Snöröjning/sandning	9 867	33 996
	Städning entreprenad	0	48 179
	Städning enligt beställning	17 094	0
	Mattvätt/Hyrmattor	19 886	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 866	0
	Hissbesiktning	4 069	0
	Gemensamma utrymmen	4 354	0
	Sophantering	19 975	1 232
	Serviceavtal	63 741	0
	Förbrukningsmateriel	6 593	0
	Teleport/hissanläggning	7 412	0
	Störningsjour och larm	0	23 752
	Brandskydd	34 218	7 316
		<b>218 948</b>	<b>170 113</b>

<b>Not 4</b>	FORTS.	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	31 250	0
	Brf Lägenheter	22 025	0
	Lokaler	11 102	0
	Tvättstuga	39 505	15 506
	Entré/trapphus	0	20 271
	Lås	18 878	0
	Installationer	9 831	0
	VVS	67 763	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 710
	Ventilation	57 492	1 231
	Elinstallationer	18 799	1 288
	Bredband	8 468	0
	Hiss	98 686	0
	Tak	0	5 623
	Garage/parkering	5 067	0
	Vattenskada	4 054	0
		<b>392 921</b>	<b>45 629</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	124 584
	Gemensamma utrymmen	37 648	0
	Källare	0	43 404
	VVS	117 245	0
	Ventilation	149 504	0
	Elinstallationer	53 793	0
	Hiss	0	132 217
	Fasad	139 737	57 209
		<b>497 928</b>	<b>357 414</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	179 597	184 722
	Värme	492 721	529 012
	Vatten	90 647	76 165
	Sophämtning/renhållning*	91 628	0
		<b>854 593</b>	<b>789 899</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring*	54 353	0
	Kabel-TV	97 671	81 250
	Övriga fastighetskostnader	0	90 135
	Sophämtning/renhållning*	0	86 729
		<b>152 024</b>	<b>258 114</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift*</b>	<b>268 000</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 384 414</b>	<b>1 621 169</b>

\*Omklassificering mellan åren, se not 5

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 943	0
	Medlemsinformation	102	0
	Tele- och datakommunikation	8 829	0
	Inkassering avgift/hyra	2 898	0
	Hysesförluster	3	655 195
	Revisionsarvode extern revisor	26 900	24 661
	Föreningskostnader	6 550	0
	Fritids- och trivselkostnader	264	0
	Förvaltningsarvode	283 096	139 560
	Förvaltningsarvodena övriga	9 450	16 346
	Administration	23 451	3 414
	Korttidsinventarier	14 213	0
	Konsultarvode	91 989	207 923
	Tidningar facklitteratur	562	0
	Övriga driftskostnader	5 659	2 500
	Larmövervakning	0	8 497
	Försäkring*	0	52 320
	Fastighetskatt/Kommunal avgift*	0	224 000
		<b>476 908</b>	<b>1 334 416</b>

\*Omklassificering mellan åren, se not 4

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 600
	Sociala kostnader	15 172	14 956
		<b>63 472</b>	<b>62 556</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	0	1 568 528
	Stomme och grund K3	855 209	0
	Yttertak K3	11 907	0
	Fasader/balkonger K3	13 611	0
	Fönster/dörrar och portar K3	162 779	0
	Stomkomplettering förening K3	46 570	0
	Värmesystem K3	236 818	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	135 395	0
	Hissar K3	76 895	0
	Utemiljö allmänt K3	29 635	0
		<b>1 568 818</b>	<b>1 568 528</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	224 347 357	224 347 357
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>224 347 357</b>	<b>224 347 357</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 012 691	-15 444 163
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 568 818	-1 568 528
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-18 581 509</b>	<b>-17 012 691</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>205 765 848</b>	<b>207 334 666</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	95 238 878	95 238 878
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	87 400 000	67 600 000
	Taxeringsvärde mark	89 400 000	58 800 000
		<b>176 800 000</b>	<b>126 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	150 000 000	104 000 000
	Lokaler	26 800 000	22 400 000
		<b>176 800 000</b>	<b>126 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	12 014	8
	Klientmedel hos SBC	1 542 597	0
	Kortfristiga lånefordringar	263 750	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 224	0
		<b>2 872 585</b>	<b>8</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	57 949	54 353
	Kabel-TV	22 953	0
	Övrigt	1 252	255 905
		<b>82 154</b>	<b>310 258</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	928 245	854 345
	Reservering enligt stadgar	791 575	73 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 719 820</b>	<b>928 245</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Ålandsbanken	1,640 %	21 393 750	22 185 000	2024-12-30
Ålandsbanken	1,550 %	29 580 000	29 580 000	2023-12-29
Ålandsbanken	1,770 %	22 185 000	22 185 000	2024-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>73 158 750</b>	<b>73 950 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 055 000	-1 055 000	
		<b>72 103 750</b>	<b>72 895 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 883 750 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	102 000 000	102 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	18 023	0
Värme	64 098	0
Vatten	15 194	0
Sophämtning	19 909	0
Extern revisor	18 000	0
Arvoden	700	0
Sociala avgifter	220	0
Ränta	0	3 147
Avgifter och hyror	548 799	26 017
Övrigt	16 597	216 244
	<b>701 541</b>	<b>245 408</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

På grund av ökad inflation (allmänt högre kostnader från leverantörer), höjda el-, vatten- och uppvärmningskostnader samt att föreningen tar höjd för kommande ökade ränteutgifter och framtida underhåll har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 15% fr o m 2023-04-01.

Styrelsemedlemmar Dennis Ericson har sålt sin lägenhet samt att Gustav Tellenmark hyr ut sin lägenhet i väntan på försäljning har de avgått från föreningens styrelse.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Jens Lindgren  
Ordförande

Alexandra Backström  
Ledamot

Karin Åberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Grant Thornton Sweden AB

Johan Andersson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen StudioApt.46

Org.nr. 769619 - 1613

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen StudioApt.46 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen StudioApt.46s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsen 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

Årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen StudioApt.46 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen StudioApt.46 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 stadgarerna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Johan Andersson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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