



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vårt Hus nr 11



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 Vårt Hus nr 11

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 2023 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 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 Fältprästens gårdssamfällighet. Föreningens andel är 37,4 procent. Samfälligheten förvaltar trädgårdsskötsel av gemensam gård.

Styrelsen

Joachim Söderberg	Ordförande
Lisa Keyling	Ledamot
Marie Mogren	Ledamot
Gunilla Sjöberg	Ledamot
John Zachau	Ledamot

Anna Cecilia Sööder	Suppleant
Amanda Margareta Uddenfeldt	Suppleant
Bognar	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lisa Keyling, Marie Mogren, Gunilla Sjöberg, Joachim Söderberg och Amanda Margareta Uddenfeldt Bognar.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Beata Smith	Ordinarie Intern
Irene Nordlund Jerari	Ordinarie Intern
Anita Dahlfors	Suppleant Intern

Valberedning

Louise Ekberger Eriksson	
Ann Marie Nilert	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÄLTPRÄSTEN 3	1984	Stockholm
FÄLTPRÄSTEN 4	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är baseras på bergvärme med visst tillskott av fjärrvärme.

Fastigheternas värdeår är 1938.

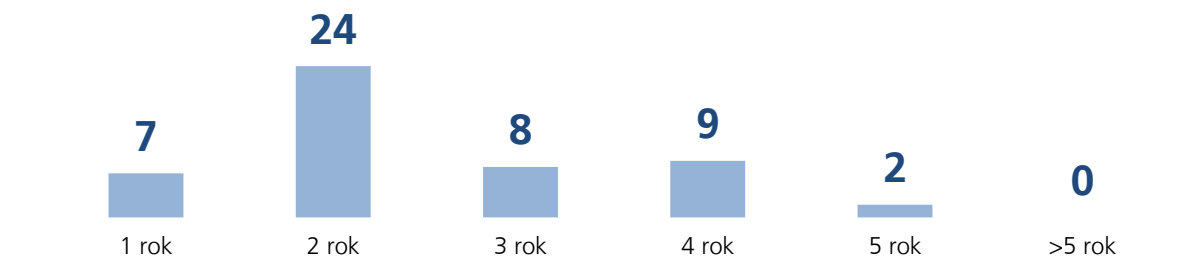
Föreningen äger marken.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 415 m², varav 3 046 m² utgör boyta och 369 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Damfrisering	55 m ²	2020-09-30
Service and Care AB	64 m ²	2019-07-31
CL assistans	230 m ²	2018-02-28

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Radonmätning	2021
Trädgård	2020
Trapphus	2020
Planerat underhåll	År
OVK	2023
Energideklaration	2023
Se över/ev förbättra isolering W28 vinden	2023
Spolning av köksstammar	2023
Förbättringsmålning av vissa fönster	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

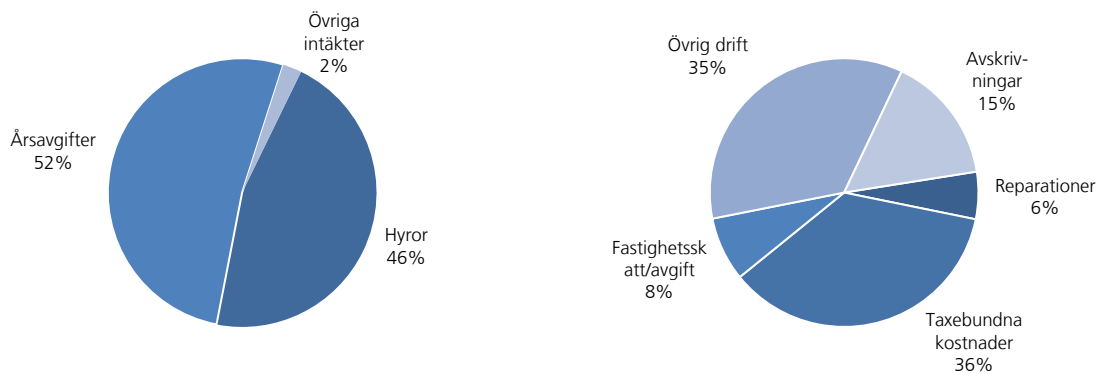
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Teknisk förvaltning	Adfingo Fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV leverantör	Boxer
Dörrautomatik	Tormax Sverige AB
Hissar	Hissgruppen AB
Bergvärmeanläggning	Energivärme i Stockholm AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 537 339	2 811 452
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 409 306	1 402 026
Finansiella intäkter	1 693	45
Ökning av kortfristiga skulder	52 395	0
	1 463 394	1 402 071
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 421 855	1 511 139
Finansiella kostnader	187	2
Ökning av kortfristiga fordringar	208 410	1 434
Minskning av kortfristiga skulder	0	163 609
	1 630 452	1 676 184
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 370 281	2 537 339
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-167 058	-274 113

*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

Sotning av öppna spisar

Rensning av vind och källargångar, grovsopshämtning

Uppsägning avtal med Stadsträdgården, besparing 45 000 kr/år

Omförhandling avtal med SBC, besparing 30 000kr/år

Omförhandling avtal med Trygg Hansa, besparing 6 000 kr/år

Omförhandling avtal med Bahnhof besparing 12 600 kr/år

Ny hyresgäst till frisersalongen

Ny fläkt till torkrummet Wittstocksgatan 28

Planering av försäljning tidigare hyreslägenhet

Upphandling av ny fastighetsskötare

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	249	249	249	244
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 343	1 332	1 325	1 032
Elkostnad/m ² totalyta	95	100	86	109
Värmekostnad/m ² totalyta	34	22	19	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	23	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	0	8
Soliditet (%)	98	98	97	97
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-270	-404	-1 510	-7 057
Nettoomsättning (tkr)	1 408	1 398	1 394	1 228

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 046 m² bostäder och 369 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 339 611	0	0	8 339 611
Upplåtelseavgifter	24 116 835	0	0	24 116 835
Fond för yttre underhåll	771 777	550 200	-139 032	360 609
S:a bundet eget kapital	33 228 223	550 200	-139 032	32 817 055
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-18 920 810	-550 200	-264 890	-18 105 720
Årets resultat	-269 816	-269 816	403 922	-403 922
S:a fritt eget kapital	-19 190 626	-820 016	139 032	-18 509 642
S:a eget kapital	14 037 597	-269 816	0	14 307 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-269 816
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 370 610
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 200
summa balanserat resultat	-19 190 626

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-19 190 626
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 408 134	1 397 747
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 172	4 279
Summa rörelseintäkter		1 409 306	1 402 026
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 280 296	-1 390 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 559	-120 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-258 772	-294 852
Summa rörelsekostnader		-1 680 628	-1 805 991
RÖRELSERESULTAT		-271 321	-403 965
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 693	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187	-2
Summa finansiella poster		1 506	43
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-269 816	-403 922
ÅRETS RESULTAT		-269 816	-403 922

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7	11 717 288	11 976 060
Summa materiella anläggningstillgångar	11 717 288	11 976 060
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 720 788	11 979 560
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	141 302	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	313 240	271 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	59 181	0
Summa kortfristiga fordringar	513 723	271 962
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 084 576	2 284 985
Summa kassa och bank	2 084 576	2 284 985
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 598 299	2 556 947
SUMMA TILLGÅNGAR	14 319 086	14 536 507

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 456 446	32 456 446
Fond för yttre underhåll	Not 11	771 777	360 609
Summa bundet eget kapital		33 228 223	32 817 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 920 810	-18 105 720
Årets resultat		-269 816	-403 922
Summa fritt eget kapital		-19 190 626	-18 509 642
SUMMA EGET KAPITAL		14 037 597	14 307 413
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		92 174	64 442
Skatteskulder		0	19 746
Övriga skulder		37 500	37 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	151 815	107 406
Summa kortfristiga skulder		281 489	229 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 319 086	14 536 507

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Värmeanläggning	25-50 år	25-50 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Trädgård	20 år	20 år
Energiglas	30 år	30 år
Värmepump/kylanl	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	731 482	731 482
Hyror bostäder	35 955	38 081
Hyror lokaler	598 014	590 400
Hyror förråd	12 000	12 000
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Avgift andrahandsuthyrning	28 980	25 771
Öresutjämning	13	12
	1 408 134	1 397 747

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	1 172	4 279
		1 172	4 279
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 339	44 400
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	32 500	37 650
	Städning entreprenad	53 976	52 673
	Sotning	43 218	0
	Hissbesiktning	4 186	3 888
	Myndighetstillsyn	0	1 845
	Sophantering	36 575	4 189
	Gård	5 019	0
	Serviceavtal	11 201	12 188
	Förbrukningsmateriel	2 751	0
	Teleport/hissanläggning	988	0
		237 752	156 833
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 800	0
	Tvättstuga	20 621	0
	Entré/trapphus	1 324	0
	Lås	4 818	8 029
	VVS	8 969	18 138
	Värmeanläggning/undercentral	25 686	19 175
	Elinstallationer	3 740	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 256
	Hiss	2 118	5 274
	Tak	0	5 488
	Fasad	0	4 800
	Mark/gård/utemiljö	19 844	57 938
		96 920	126 098
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	139 032
		0	139 032
	Taxebundna kostnader		
	El	323 550	341 887
	Värme	116 332	76 062
	Vatten	96 772	90 941
	Sophämtning/renhållning	68 293	63 920
		604 948	572 810
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 417	88 155
	Samfällighetsavgift	18 830	50 291
	Kabel-TV	12 480	12 228
	Bredband	90 000	90 000
		210 727	240 674
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	129 950	154 980
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 280 296	1 390 427

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Juridiska åtgärder	16 313	0
	Hyresförluster	0	1
	Föreningskostnader	0	450
	Styrelseomkostnader	8 700	5 800
	Fritids- och trivselkostnader	740	451
	Förvaltningsarvode	90 582	96 196
	Administration	5 359	2 586
	Konsultarvode	13 445	8 909
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 420	6 320
		141 559	120 713
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	24 504	24 504
	Förbättringar	216 145	252 225
	Markanläggning	18 123	18 123
		258 772	294 852
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 088 786	18 088 786
	Utgående anskaffningsvärde	18 088 786	18 088 786
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 112 726	-5 817 874
	Årets avskrivningar enligt plan	-258 772	-294 852
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 371 498	-6 112 726
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 717 288	11 976 060
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 625 000	3 625 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 923 000	31 403 000
	Taxeringsvärde mark	135 477 000	88 800 000
		183 400 000	120 203 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	178 000 000	112 000 000
	Lokaler	5 400 000	8 203 000
		183 400 000	120 203 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 726	19 608
	Skattefordran	24 809	0
	Klientmedel hos SBC	233 022	252 354
	Räntekonto hos SBC	52 683	0
		313 240	271 962
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna intäkter	59 181	0
		59 181	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	360 609	360 609
	Reservering enligt stadgar	550 200	360 609
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-139 032	-360 609
	Vid årets slut	771 777	360 609
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	151 815	95 175
	El	0	4 202
	Lås	0	8 029
		151 815	107 406
Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	Byte av fastighetsskötare		

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 31/3 2023



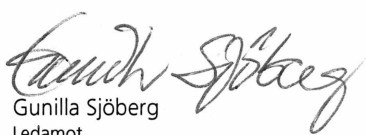
Joachim Söderberg
Ordförande



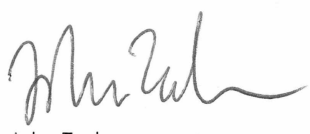
Lisa Keyling
Ledamot



Marie Mogren
Ledamot



Gunilla Sjöberg
Ledamot



John Zachau
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2023



Irene Nordlund Jerari
Intern revisor



Beata Smith
Intern revisor

Revisionsberättelse

Org.nr: 716418 - 1062

Vi har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Vårt Hus nr 11 för år 2022.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

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

Vår granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 3/3 2023


Irene Nordlund Jerari


Beata Smith

Av föreningsstämman valda internrevisorer

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Årsavgifter	740 000	731 482	731 000
Hyror bostäder	0	35 955	39 000
Hyror lokaler	600 000	598 014	590 000
Hyror förråd	12 000	12 000	12 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 691	0
Avgift andrahandsuthyrning	26 250	28 980	24 000
Öresutjämning	0	13	0
Övriga intäkter	0	1 172	0
	1 378 250	1 409 306	1 396 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-50 000	-47 339	-46 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-10 000	-32 500	-45 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	0
Städning entreprenad	-59 000	-53 976	-54 000
Sotning	0	-43 218	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-40 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-4 186	-4 000
Myndighetstillsyn	-15 000	0	0
Sopphantering	-5 000	-36 575	0
Gård	0	-5 019	-16 000
Serviceavtal	-19 992	-11 201	-24 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 751	-1 000
Teleport/hissanläggning	0	-988	0
	-209 992	-237 752	-195 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-100 000	-9 800	-100 000
Tvättstuga	0	-20 621	0
Entré/trapphus	0	-1 324	0
Lås	0	-4 818	0
VVS	0	-8 969	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-25 686	0
Elinstallationer	0	-3 740	0
Hiss	0	-2 118	0
Mark/gård/utemiljö	0	-19 844	0
	-100 000	-96 920	-100 000

Periodiskt underhåll

Vind	0	0	-150 000
VVS	-70 000	0	0
Fönster	-200 000	0	-150 000
	-270 000	0	-300 000

Taxebundna kostnader

El	-408 000	-323 550	-340 000
Värme	-84 000	-116 332	-105 000
Vatten	-120 000	-96 772	-90 000
Sophämtning/renhållning	-71 000	-68 293	-65 000
	-683 000	-604 948	-600 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-98 000	-89 417	-90 000
Samfällighetsavgift	-20 000	-18 830	-12 000
Kabel-TV	-14 000	-12 480	-13 000
Bredband	-80 000	-90 000	-90 000
	-212 000	-210 727	-205 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-150 925	-129 950	-130 000
	-150 925	-129 950	-130 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-16 313	0
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-8 700	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-740	0
Förvaltningsarvode	-75 000	-90 582	-99 000
Administration	-5 000	-5 359	0
Konsultarvode	0	-13 445	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 420	-7 000
	-99 000	-141 559	-114 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-25 000	-24 504	-25 000
Förbättringar	-217 000	-216 145	-253 000
Markanläggning	-19 000	-18 123	-19 000
	-261 000	-258 772	-297 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 985 917	-1 680 628	-1 941 000
RÖRELSERESULTAT	-607 667	-271 321	-545 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 634	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	14	0
Övriga räntekostnader	0	-187	0
	0	1 506	0
RESULTAT	-607 667	-269 816	-545 000

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