

ÅRSREDOVISNING

Brf Veterinären 5 & 6

Org nr 716416-5859

2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Veterinären 5 & 6 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31, föreningens fyrtiotredje verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Veterinären 5 & 6 registrerades hos Bolagsverket 1978-09-18. Reviderad ekonomisk plan upprättades 1987-11-01 och registrerades 1987-11-30. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-09-13. Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022.

Vid extra föreningsstämma den 29 november 2022 beslutade stämman att godkänna styrelsens förslag att en fönsterrenovering med energiglas utförs. Därefter fortsatte diskussioner inför kontraktsskrivningen med den tilltänkte entreprenören. En fönsterkonsult har anlitats i arbetet. Fönsterrenoveringen ska enligt planen påbörjas i september 2023. En pärm med alla relevanta handlingar för projektet har hållits tillgänglig för medlemmarna. Informationsmöten för medlemmarna kommer att hållas våren 2023 och vid arbetets inledande.

Under hösten 2022 slutfördes det under föregående år inledda arbetet med åtgärdande av den svåra vattenskada som uppdagades sommaren 2020 vid en yttervägg i föreningens fastighet som gränsar mot grannfastighetens gård. Såväl föreningens egendom som en lägenhet behövde åtgärdas. Ett avtal om utförandet ingicks 2021. Arbetet slutbesiktigades i juli 2022 och är nu godkänt och klart. En långsiktig överenskommelse har ingåtts med grannföreningen rörande den avrinningsbrunn som vår förening fått tillåtelse att installera på dess mark. Årets kostnad för fuktskadan blev 1.313.000 kr och 547.000 kr för 2021. Den sammanlagda kostnaden blev alltså 1.860.000 kr.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst två och högst tre suppleanter.

Vid ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022 valdes följande styrelse:

Ledamöter

Dag Mattsson, ordförande
Per-Olof Cederholm, vice-ordförande
Elisabet Hansson
Robert Lyngman

Suppleanter

Natascha Adamo Andersson
Fredrik Lindquist Oeschger (flyttade under året och lämnade då sitt uppdrag)
Philip Ohlsson

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda möten under 2022.

Styrelsearvodden avseende år 2022 om 96 600 kr (föregående år 95 200 kr) exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisor är Katrine Elbra, KPMG AB
Eva Samanta, revisorssuppleant

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022 valdes som valberedning Gunilla Edström, Helena Frölich och Sarat Samanta. Under året flyttade Eva Frölich och lämnade därmed valberedningen.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Veterinären 5 och Veterinären 6 med adresser Skeppargatan 70, 70 A, 72 och 72 A i Stockholm. Byggnaderna, som är uppförda 1903 innehåller 34 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 3 029 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
Antal	2	10	3	18	1	34
S:a yta	95	461	307	2 021	145	3 029

Totala boarean i respektive fastighet:

Skeppargatan 70 uppgår till 1 518 kvm fördelat på 17 lägenheter,
Skeppargatan 72 uppgår till 1 511 kvm också där fördelat på 17 lägenheter.

Fastigheterna har under räkenskapsåret varit fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdena 2022 uppgår till 167 400 000 kr (föreg år 114 400 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	43 400	0	43 400
Mark	124 000	0	124 000
Summa	167 400	0	167 400

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

<u>Komponent</u>	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år	
Yttertak	Plåt	Renovering gårdssida	2014	
		Omläggning gatusida	2012	
		Omläggning gårdssida	1986	
		Målning gårdssida	2019	
Fasader		Renovering gårdssida	2003	
		Renovering gatusida	2012	
		Återställande, gatusida	2017	
		Dränering	2022	
Fönster		Ommålning	2004	
		Ommålning gatusida	2012	
Balkonger		Utbyte 6 st	1992	
		Reparation, 2 st. (kortsida gårdshus)	2017	
Gård		Omgestaltung	2003	
		Trapphus	2009/10	
Trapphus		Byte av alla sensorer till belysning	2016	
		Bättringsmålning	2018	
		kökstrappor	Fönsterlister, radiatorer, belysning	2019
		Trappa pl. 4 o 5 ny plastmatta, lister	2020	
Portar		Utbyte	2011	
		Bättringsmålning	2018	
Hiss, nr 72		Renovering	2011	
Hiss, nr 70		Reparation; bl.a. byte av brytskiva	2016	
Allm. källarutrymmen		Totalrenovering; nytt maskineri	2018	
		Renovering	1987	
		Golvbrunn, golv, pump; nr 70	2015	
		Ventilbyte, pumpar nr 70	2019	
		Ombyggnad källarförråd nr 72	2016	
		Rep, målning av dörrar mot gården	2017	
Värmeanläggning	Fjärrvärme	Installation	2013	
		Utbyte	1987	
VA-stammar		VA-stammar högtryckspolade	2018	
Ventilation		Ventilationskontroll (OVK)	2018	
Elstigare		Utbyte	1987	
Övrigt		Asbestosanering lokaler	2015	
		Ombyggnad lokal till bostad	2015	
		Radonmätning	2018	
		Skorsten/Rökkanal	2017	
		Brandsäkerhets- o. sotningskontroll	2019	
		Energideklaration	2022	

Föreningens underhållsplan som omfattar tiden fram till år 2070 uppdateras löpande.

Årets löpande reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 34 tkr (föreg år ca 64 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 1 389 tkr (föreg år ca 547 tkr).

Årets investeringar uppgår till ca 42 tkr avseende ny tvättmaskin.

Framtida planerat underhåll

En fönsterrenovering med energiglas kommer att utföras hösten 2023.
Stampsolning är planerad till våren 2023.
Inspektion av taket för eventuellt erforderliga åtgärder hösten 2023.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av POS Fastighetsvård AB.
Städning har ombesörjts av Mickes fönsterputs och städ AB.

Föreningens lån uppgick per den 31 december 2022 till 2 185 000 kr (1 500 000 kr).
Uttagna pantbrev 9 996 tkr varav ställda pantbrev 2 706 tkr samt i eget förvar 7 290 tkr.
Eventualförpliktelser - inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Samtliga 34 bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Förvävarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp samt avgift för dörrskylt om f n 1 375 kr.

Pantsättningsavgift utgår ej.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2022	2021
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	51	49
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 6	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	51	51

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 814 970	1 749 360	1 749 360	1 749 360
Resultat efter finansiella poster	- 1 219 659	- 344 206	226 285	- 153 853
Balansomslutning	9 786 599	10 666 732	10 540 755	10 275 725
Kassa och bank	783 490	1 472 840	1 123 992	626 048
Soliditet	71%	77%	81%	81%
Belåningsgrad	1%	1%	1%	1%
Fastighetslån kr/m ² (BR)	721	495	495	495
Räntekänslighet (%)	1,2	0,9	0,9	0,9
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	606	578	578	578
Energikostnad kr/m ² (tot)	230	214	190	198
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	134	144	152	108

Årsavgiften är höjd med 5% fr o m 2022-04-01 samt med 10% fr o m 2023-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 642 768	12 361 287	686 400	-12 150 059	-344 206	8 196 190
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			343 200	-343 200		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-547 219	547 219		
Balanseras i ny räkning				-344 206	344 206	
Årets resultat					-1 219 659	-1 219 659
Belopp vid årets utgång	7 642 768	12 361 287	482 381	-12 290 246	-1 219 659	6 976 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 290 246
Årets resultat	- 1 219 659
Summa	- 13 509 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärden)	502 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 482 381
Balanseras i ny räkning	- 13 529 724
Summa	- 13 509 905

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2023.

Resultaträkning	Not	2022	2021
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 814 970	1 749 360
Övriga rörelseintäkter		<u>28 680</u>	<u>29 458</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 843 650	1 778 818
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 2 670 149	- 1 758 405
Personalkostnader	3	- 125 599	- 118 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 235 328</u>	<u>- 233 907</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 3 031 076	- 2 110 401
<i>Rörelseresultat</i>		- 1 187 426	- 331 583
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 32 248</u>	<u>- 12 623</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 32 233	- 12 623
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 219 659	- 344 206
Årets resultat		- 1 219 659	- 344 206

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 12	8 898 297	9 124 162
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>38 602</u>	<u>5 781</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 936 899	9 129 943
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>400</u>	<u>400</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		400	400
Summa anläggningstillgångar		8 937 299	9 130 343
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 885	3 858
Övriga fordringar		13 734	13 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>50 191</u>	<u>46 056</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		65 810	63 549
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>783 490</u>	<u>1 472 840</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		783 490	1 472 840
Summa omsättningstillgångar		849 300	1 536 389
SUMMA TILLGÅNGAR		9 786 599	10 666 732

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 004 055	20 004 055
Fond för yttre underhåll		<u>482 381</u>	<u>686 400</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		20 486 436	20 690 455
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 12 290 246	- 12 150 059
Årets resultat		<u>- 1 219 659</u>	<u>- 344 206</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 13 509 905	- 12 494 265
SUMMA EGET KAPITAL		6 976 531	8 196 190
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 12	2 185 000	1 500 000
Leverantörsskulder		112 828	524 301
Skatteskulder	9	4 885	3 769
Övriga skulder	10	22 408	22 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>484 947</u>	<u>420 064</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 810 068	2 470 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 786 599	10 666 732

Kassaflödesanalys	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 1 187 426	- 331 583
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>235 328</u>	<u>233 907</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 952 098	- 97 676
Erhållen ränta och utdelning	15	0
Erlagd ränta	- 32 248	- 12 623
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 984 331	- 110 299
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 2 261	- 11 036
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>339 526</u>	<u>470 183</u>
Förändring av rörelsekapitalet	337 265	459 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 647 066	348 848
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 42 284	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 42 284	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 689 350	348 848
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	- 689 350	348 848
Likvida medel vid årets början	<u>1 472 840</u>	<u>1 123 992</u>
Likvida medel vid årets slut	783 490	1 472 840
Varav kassa och bank	783 490	1 472 840
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 502 200 kr motsvarande 0,3% av fastigheternas taxeringsvärden. Fonden ska nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden ska alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad, grunddel		100 år
Fastighetsförbättringar 2010	Ombyggad av lokal till bostäder, sa 212 163 kr	100 år
Fastighetsförbättringar 2015	Ombyggad av lokal till bostad lgh 01, sa 845 544 kr	100 år
Fastighetsförbättringar per 2003	Ingående i posten fasad gården, dörrar, sa 2 790 407 kr	25 år
Fastighetsförbättringar 2003	Gårdsunderhåll, sa 589 503 kr	33,3 år
Fastighetsförbättringar 2004	Fönstermålning, nya lghförråd, värmepump, sa 203 670 kr	25 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	1 814 970	1 749 360
Summa	1 814 970	1 749 360

Not 2 Övriga externa kostnader	2022	2021
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel o. teknisk förvaltning, städning	243 159	215 932
Hisstillsyn	6 666	6 220
Snöröjning	0	19 125
Elavgifter	81 030	51 854
Fjärrvärme	533 465	535 132
Sotning	15 150	0
Vatten	81 674	60 711
Renhållning hushållssopor	82 378	70 128
Reparationer fastigheterna	31 642	60 411
Reparationer hissar	2 894	4 319
Övriga fastighetskostnader	6 711	11 629
Fastighetsavgift	51 646	49 606
Fastighetsförsäkring	46 056	43 045
Kabel-TV	<u>5 738</u>	<u>5 534</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 188 209	1 133 646
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	59 969	58 608
Revision	16 375	15 750
Övriga förvaltningskostnader	4 164	800
Bankavgifter	2 370	2 382
Advokatkostnader	<u>9 900</u>	<u>0</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	92 778	77 540
<i>Summa driftskostnader</i>	1 280 987	1 211 186
<i>Underhållskostnader</i>		
Dränering invid fastighet	1 365 287	547 219
Energideklaration	8 625	0
Målning fönster	<u>15 250</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	1 389 162	547 219
Summa	2 670 149	1 758 405
Not 3 Personalkostnader		
2022		
2021		
<i>Löner och andra ersättningar för</i>		
styrelse, efterjustering föreg år	- 1 151	0
styrelse (2 basbelopp)	96 600	95 200
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa löner och andra ersättningar</i>	95 449	95 200
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	30 150 (0)	22 889 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	125 599	118 089

Not 4 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 276 982	15 276 982
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	15 276 982	15 276 982
Ingående avskrivningar	- 6 152 820	- 5 926 955
Årets avskrivningar	<u>- 225 865</u>	<u>- 225 865</u>
Utgående avskrivningar	- 6 378 685	- 6 152 820
Redovisat värde	8 898 297	9 124 162

Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	43 400 000	32 400 000
Mark	<u>124 000 000</u>	<u>82 000 000</u>
Summa	167 400 000	114 400 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 474	104 474
Inköp	<u>42 284</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	146 758	104 474
Ingående avskrivningar	- 98 693	- 90 651
Årets avskrivningar	<u>- 9 463</u>	<u>- 8 042</u>
Utgående avskrivningar	- 108 156	- 98 693
Redovisat värde	38 602	5 781

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring per dec	50 191	46 056
Summa	50 191	46 056

Not 7 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken affärskonto	783 490	1 472 840
Summa	783 490	1 472 840

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2022-12-31	2021-12-31	
Stadshypotek	3,62	2023-12-28	1 år	15 000	1 485 000	1 500 000
Stadshypotek	3,086	2023-11-15	1 år	0	700 000	0
Summa				15 000	2 185 000	1 500 000
varav långfristig del				0	0	
varav kortfristig del				2 185 000	1 500 000	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	1%	1%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	721	495

Not 9 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift	51 646	49 606
Inbetald preliminärskatt	- 46 761	- 45 837
Summa	4 885	3 769

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fond för inre underhåll Lägenhet nr 09	1 395	1 395
Fond för inre underhåll Lägenhet nr 11	2 244	2 244
Fond för inre underhåll Lägenhet nr 15	4 997	4 997
Fond för inre underhåll Lägenhet nr 17	2 716	2 716
Fond för inre underhåll Lägenhet nr 25	11 056	11 056
Summa		22 408

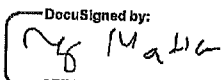
Bostadsrättsinnehavare av lägenheter med kvarvarande saldo i fonden kan ersättas för utförda reparationer i lägenheten.

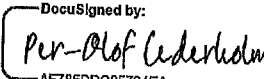
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

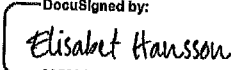
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	88 848	83 385
Upplupen kostnad elavgifter	15 540	12 638
Upplupen bankavgift	112	360
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	31 504	24 753
Upplupen kostnad diverse småinköp	1 004	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel, reparation	38 753	22 169
Upplupna arvoden	96 600	95 200
Beräknade upplupna sociala avgifter	27 000	26 400
Upplupen ränta	2 760	
Förutbetalda avgifter	166 826	140 159
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	15 000
Summa	484 947	420 064


Not 12 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	2 706 000	2 706 000
Summa ställda säkerheter	2 706 000	2 706 000

2023-05-04
Stockholm den / 2023

DocuSigned by:

.....
BEE446B874C843C.....
Dag Mattsson

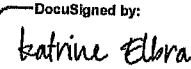
DocuSigned by:

.....
AF785DDC95794EA...
PO Cederholm

DocuSigned by:

.....
385384E935A7415...
Elisabet Hansson

DocuSigned by:

.....
718A6711E4C2481...
Robert Lyngman

Revisorspåteckning 2023-05-04
Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

.....
BABB48F301B04E3...
Katrine Elbra
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Veterinären 5 & 6, org. nr 716416-5859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Veterinären 5 & 6 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 Veterinären 5 & 6 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 förtlöpa 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 stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2023-05-04

KPMG AB

DocuSigned by:

Katrine Elbra

6A8B49F3D1B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2023	2022	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter							
Årsavgifter	2020,5	1815,0	1815,0	1749,4	1749,4	1749,4	1749,4
Övriga intäkter	18,0	28,6	15,0	29,4	37,4	24,7	24,6
S:a intäkter	2038,5	1843,6	1830,0	1778,8	1786,8	1774,1	1774,0
Driftskostnader							
Fastighetskötsel, städning, gård	-208,0	-243,1	-185,0	-216,0	-233,7	-258,3	-243,7
Hisstillsyn	-7,0	-6,7	-10,0	-6,2	-6,2	-6,2	-7,1
Snöröjning	-40,0	0	-40,0	-19,1	0	-17,8	-15,9
Elavgifter	-97,0	-81,0	-51,0	-51,9	-41,4	-47,1	-46,8
Fjärrvärme	-558,0	-533,5	-530,0	-535,1	-477,1	-499,3	-511,8
Sotning	-10,0	-15,1	-10,0	0	0	-29,1	-13,5
Vatten	-81,0	-81,7	-62,0	-60,7	-56,7	-54,0	-61,1
Renhållning hushållsopor	-95,0	-82,4	-71,0	-70,1	-58,8	-52,8	-51,2
Renhållning grovsopor	0	0	0	0	0	0	-2,6
Löpande reparationer	-150,0	-34,5	-150,0	-64,7	-118,1	-132,2	-42,4
Övr fastighetskostnader	-15,0	-6,7	-15,0	-11,6	-12,5	-9,6	-12,9
Fastighetsavgift	-54,0	-51,6	-51,6	-49,6	-48,6	-46,8	-45,5
Fastighetsförsäkring	-50,2	-46,1	-46,1	-43,1	-41,9	-67,8	-65,8
Kabel-TV, internet	-6,0	-5,7	-5,5	-5,5	-5,4	-5,4	-5,3
Förvaltning	-65,0	-60,0	-59,0	-58,6	-58,8	-56,3	-55,3
Styrelsearvoden inkl soc avg	-134,4	-125,6	-123,6	-118,1	-124,3	-114,3	-110,7
Revision	-17,0	-16,4	-16,0	-15,8	-13,3	-14,5	-11,7
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-4,2	-10,0	-0,8	-0,5	-3,8	-1,5
Bankavgifter	-2,3	-2,4	-2,3	-2,4	-2,2	-2,2	-7,3
Advokatkostnader	-10,0	-9,9	-10,0	0	-10,8	-7,5	0
S:a driftskostnader	-1609,9	-1406,6	-1448,1	-1329,3	-1310,3	-1425,0	-1312,1
Driftsresultat	428,6	437,0	381,9	449,5	476,5	349,1	461,9
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-131,1	-32,2	-12,5	-12,6	-16,3	-20,6	-20,1
S:a finansiella intäkter & kostnader	-131,1	-32,2	-12,5	-12,6	-16,3	-20,6	-20,1
Kassaflöde från driftsverksamhet	297,5	404,8	369,4	436,9	460,2	328,5	441,8
Underhållskostnader	-3500,0	-1389,2	-1200,0	-547,2	0	-248,4	-712,8
Resultat före avskrivningar	-3202,5	-984,4	-830,6	-110,3	460,2	80,1	-271,0
Avskrivningar	-230,5	-235,3	-231,1	-233,9	-233,9	-233,9	-233,9
Redovisat resultat	-3433,0	-1219,7	-1061,7	-344,2	226,3	-153,8	-504,9