



# 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)



### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stengodset 3	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

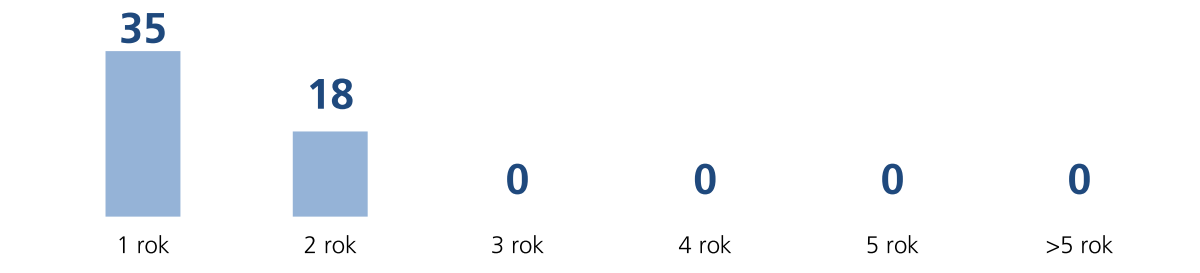
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 600 m<sup>2</sup>, varav 2 456 m<sup>2</sup> utgör boyta och 144 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2065.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till ledlampor i trapphus	2021	Enligt Underhållsplan
Kompletering av yttertak	2020	Enligt Underhållsplan
Såpatvätt och polering av alla marmorgolv	2020	Enligt Underhållsplan
OVK	2019	Enligt Underhållsplan
Stampolning	2019	Enligt Underhållsplan
Dränering grund baksida	2019	Enligt Underhållsplan
Grindar i portalen	2017	
Fönsterrenovering+energiglas	2017	
Renovering trapphus	2017	
Ny tvättmaskin	2016	
Nytt fastighetsnät (fiber)	2015	
Målning av yttertak (hela)	2013	
Stampolning	2013	
OVK	2012 - 2013	
Viss renovering av trapphus	2012	
Renovering av kungsbalkonger	2010 - 2011	
Målning yttertak (delar)	2009	
Fjärrvärmecentral	2007	
Årlig statusbedömning	2007	
Nya balkonger	2006	
Fönsterrenovering	2003	
Rörstambyte	1996	
Elstambyte	1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hisslinor	2023	Enligt Underhållsplan
Byte till ledlampor källare	2023	Enligt Underhållsplan
Renovering ytskick vädringsbalkonger	2024	Enligt Underhållsplan
Högtryckstvättning tak	2025	Enligt Underhållsplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Adfingo AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

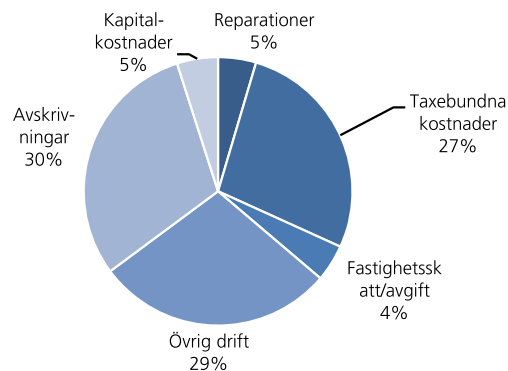
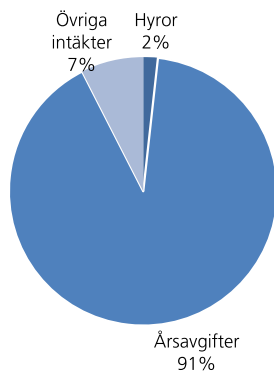
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 431 387</b>	<b>2 074 422</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 752 318	1 734 399
Finansiella intäkter	4 805	474
Balkongfond	14 950	13 800
Ökning av kortfristiga skulder	71 984	0
	<b>1 844 057</b>	<b>1 748 673</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 294 212	1 131 095
Finansiella kostnader	98 263	85 608
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	31 679
Ökning av kortfristiga fordringar	28 981	46 341
Minskning av långfristiga skulder	25 000	25 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	71 985
	<b>1 446 456</b>	<b>1 391 708</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 828 989</b>	<b>2 431 387</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>397 602</b>	<b>356 965</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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 19  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	611	611	611	611
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 865	2 875	2 885	2 885
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	24	17	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	131	124	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	23	25	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	38	33	33	32
Soliditet (%)	85	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-238	-118	-373	-70
Nettoomsättning (tkr)	1 752	1 734	1 735	1 740

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 456 m<sup>2</sup> bostäder och 144 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	43 188 859	0	0	43 188 859
Upplåtelseavgifter	5 305 170	0	0	5 305 170
Kapitaltillskott	2 131 350	0	0	2 131 350
Fond för yttre underhåll	2 464 327	335 175	0	2 129 152
Balkongfond	167 850	14 950	0	152 900
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>53 257 556</b>	<b>350 125</b>	<b>0</b>	<b>52 907 431</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-8 048 257	-335 175	-117 744	-7 595 337
Årets resultat	-238 468	-238 468	117 744	-117 744
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 286 725</b>	<b>-573 643</b>	<b>0</b>	<b>-7 713 082</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>44 970 831</b>	<b>-223 518</b>	<b>0</b>	<b>45 194 349</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-238 468
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 713 081
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-335 175
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 286 724</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 286 724</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 752 318	1 734 399
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 752 318</b>	<b>1 734 399</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-980 335	-880 003
Övriga externa kostnader	Not 4	-252 451	-192 489
Personalkostnader	Not 5	-61 426	-58 604
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-603 117	-635 914
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 897 328</b>	<b>-1 767 010</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-145 010</b>	<b>-32 610</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 805	474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 263	-85 608
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-93 458</b>	<b>-85 134</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-238 468</b>	<b>-117 744</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-238 468</b>	<b>-117 744</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,13	49 887 316	50 484 097
Inventarier	Not 8	21 119	27 455
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 908 436</b>	<b>50 511 552</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 908 436</b>	<b>50 511 552</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 937	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 848 539	2 451 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	58 293	49 086
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 926 769</b>	<b>2 500 186</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 926 769</b>	<b>2 500 186</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 835 205</b>	<b>53 011 739</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		48 494 029	48 494 029
Kapitaltillskott		2 131 350	2 131 350
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 464 327	2 129 152
Balkongfond		167 850	152 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 257 556</b>	<b>52 907 431</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 048 257	-7 595 337
Årets resultat		-238 468	-117 744
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 286 725</b>	<b>-7 713 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 970 831</b>	<b>45 194 349</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 000 000	4 950 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>4 950 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 450 000	2 525 000
Leverantörsskulder		110 272	75 565
Skatteskulder		4 168	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	299 934	266 825
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 864 374</b>	<b>2 867 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 835 205</b>	<b>53 011 739</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

Avskrivningar	2022	2021
Inventarier	5 år	5 år
Markinventarier	15 år	15 år
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Fasader och balkonger K3	100 år	100 år
Fönster, dörrar och portar K3	40 år	40 år
Stamledning vaK3	50 år	50 år
Värmesystem K3	50 år	50 år
Fastighetsel inkl. svagström K3	50 år	50 år
Hissar K3	35 år	35 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 517 118	1 517 118
Årsavgifter - lokaler	72 658	72 658
Hyror parkering	31 200	31 200
Bredbandsintäkter	86 736	86 736
Överlåtelse/pantsättning	24 392	0
Avgift andrahandsuthyrning	20 096	26 577
Öresutjämning	118	110
	<b>1 752 318</b>	<b>1 734 399</b>



<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	38 847	37 956
	Fastighetskötsel beställning	7 060	4 120
	Snöröjning/sandning	0	8 756
	Städning entreprenad	70 128	70 128
	Mattvätt/Hyrmattor	2 490	2 400
	Hissbesiktning	2 863	2 775
	Myndighetstillsyn	3 907	15 285
	Gemensamma utrymmen	3 498	2 504
	Garage/parkering	2 888	0
	Gård	4 605	4 715
	Serviceavtal	5 132	4 626
	Förbrukningsmateriel	498	319
	Brandskydd	4 149	3 696
		<b>146 064</b>	<b>157 280</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 197	0
	Entré/trapphus	16 783	0
	Lås	0	70
	VVS	18 401	1 581
	Elinstallationer	4 741	36 603
	Hiss	39 366	27 555
	Mark/gård/utemiljö	7 385	0
		<b>89 873</b>	<b>65 809</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	88 669	63 257
	Värme	340 452	341 771
	Vatten	65 662	60 425
	Sophämtning/renhållning	49 735	43 207
		<b>544 518</b>	<b>508 660</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 940	0
	Självrisk	0	2 380
	Kabel-TV	15 407	11 247
	Bredband	61 776	51 480
		<b>112 123</b>	<b>65 107</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>87 757</b>	<b>83 147</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>980 335</b>	<b>880 003</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	4 575	2 189
	Medlemsinformation	106	0
	Tele- och datakommunikation	631	1 498
	Juridiska åtgärder	11 172	0
	Inkassering avgift/hyra	2 697	1 020
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 375	36 613
	Föreningskostnader	5 400	1 125
	Styrelseomkostnader	10 542	10 304
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 388
	Förvaltningsarvode	113 901	111 436
	Administration	42 933	2 892
	Konsultarvode	42 119	17 885
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 140
		<b>252 451</b>	<b>192 489</b>
<b>Not 5</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	48 300	47 600
	Sociala kostnader	13 126	11 004
		<b>61 426</b>	<b>58 604</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	338 432	344 740
	Yttertak K3	8 064	8 064
	Fasader/balkonger K3	18 553	27 314
	Fönster/dörrar och portar K3	47 023	48 776
	Stamledningar VA K3	35 435	39 021
	Värmesystem K3	47 850	54 629
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	60 239	66 335
	Hissar K3	20 671	22 298
	Markinventarier	20 515	20 515
	Inventarier	6 336	4 224
		<b>603 117</b>	<b>635 914</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	59 050 893	59 050 893
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59 050 893</b>	<b>59 050 893</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 566 796	-7 935 105
	Årets avskrivningar enligt plan	-596 781	-631 690
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 163 577</b>	<b>-8 566 796</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>49 887 316</b>	<b>50 484 097</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 400 000	19 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 725 000	26 582 000
	Taxeringsvärde mark	80 000 000	67 000 000
		<b>111 725 000</b>	<b>93 582 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	111 000 000	93 000 000
	Lokaler	725 000	582 000
		<b>111 725 000</b>	<b>93 582 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 350	35 671
	Nyanskaffningar	0	31 679
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 350</b>	<b>67 350</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 895	-35 671
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 336	-4 224
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-46 231</b>	<b>-39 895</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>21 119</b>	<b>27 455</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	19 288	19 261
	Skattefordran	0	442
	Klientmedel hos SBC	1 774 261	1 380 934
	Fordringar kreditfakturor	262	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		<b>2 848 539</b>	<b>2 451 090</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	37 513	34 940
	Kabel-TV	4 254	3 850
	Bredband	10 296	10 296
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 230	0
		<b>58 293</b>	<b>49 086</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	2 129 152	1 923 406
	Reservering enligt stadgar	335 175	280 746
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-75 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 464 327</b>	<b>2 129 152</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,220 %	2 500 000	2 500 000	2024-10-30
	Handelsbanken	1,050 %	2 450 000	2 475 000	2023-10-30
	Handelsbanken	4,260 %	2 500 000	2 500 000	2026-10-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 450 000</b>	<b>7 475 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 450 000	-2 525 000	
			<b>5 000 000</b>	<b>4 950 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 325 000 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 875 000	19 875 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetskötsel entreprenad	3 244	3 163
	El	14 799	13 803
	Värme	52 981	54 580
	Vatten	12 169	10 095
	Sophämtning	9 560	7 724
	Extern revisor	18 488	18 488
	Ränta	27 121	14 247
	Avgifter och hyror	155 843	144 725
	Gemensamma utrymmen	988	0
	Elinstallationer	4 741	0
		<b>299 934</b>	<b>266 825</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Hans Jörgen Waldén  
Ordförande

Henric Holgersson  
Ledamot

Mikael Holst  
Ledamot

Kim Tomas Svanström  
Ledamot

Ebba Eva Maria Waldén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Brita Schumacher  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majolica  
Org.nr. 769605-5164

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

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

Stocksund enligt digital signatur

Brita Schumacher

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)