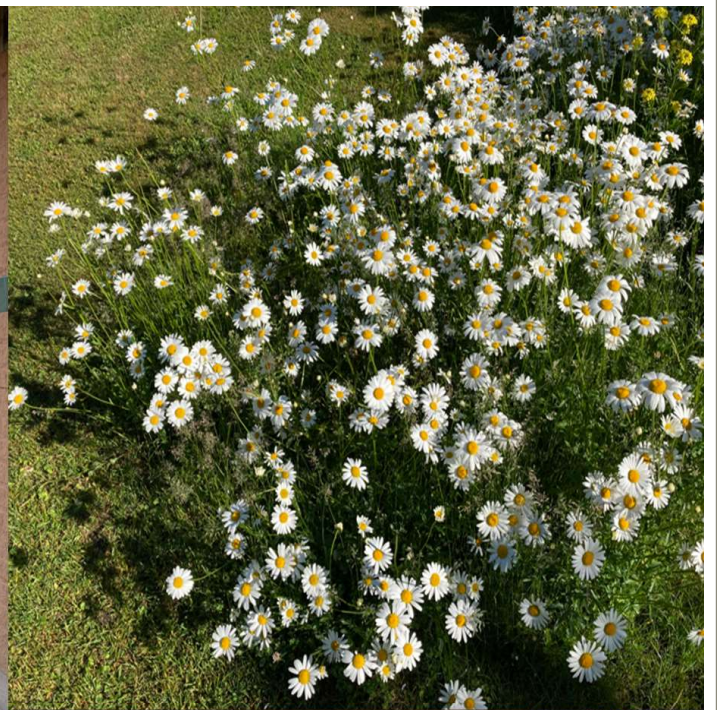


2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderberga Gård nr 1



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

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 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras 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 1991-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-16 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 Vårdrädets samfällighetsförening. Föreningens andel är 23,6 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och garage.

Styrelsen

Anders Olsson	Ordförande
Anna Bergman Åberg	Ledamot
Karin Hellstadius	Ledamot
Jan-Hein Morel	Ledamot
Josef Skarin	Ledamot
Niclas Dahlman	Suppleant
Gunnar Westman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Britt Morel	
Aina Norrby	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄRDTRÄDET 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

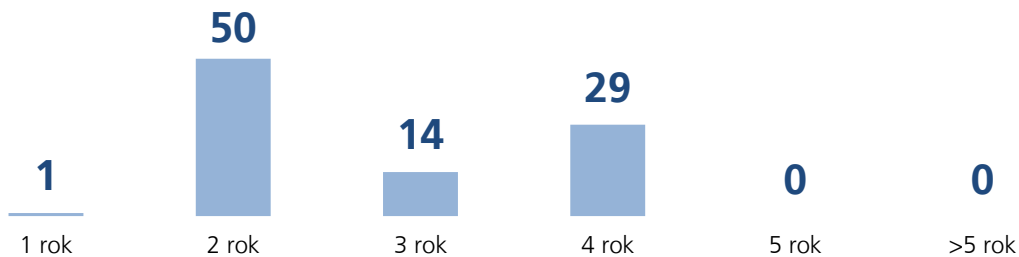
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 429 m², varav 7 609 m² utgör boyta och 820 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	410 m ²	3 år till 2024-09-30
Gruppbostad	410 m ²	10 år till 2032-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga och bastu	Bokas digitalt
Gemensamhetslokal	Kan hyras för mindre fester, 15-20 personer. (100 kr/tillfälle)
Övernattningsrum	Våningssäng plus extrasäng, litet pentry samt toalett med dusch. (100 kr/dygn)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2022	125 000 kr
Åtgärder tegelfasad	2022	250 000 kr
Åtgärdat ytskikt i bastun och tvättstugans hall	2022	150 000 kr
Modernisering av tre hissar	2021 - 2022	1 680 000 kr
Åtgärdat fuktskada på fasad vid nivåskillnad mellan tak	2021	250 000 kr
Nytt inpasseringssystem med brickor och porttelefon	2020	550 000 kr
Underhållsåtgärder lekplatser	2019	100 000 kr
Målning av plåttak	2019	50 000 kr
Värmebalansering	2019 - 2020	100 000 kr
Åtgärder ventilation i lägenheter och lokaler	2019 - 2020	165 000 kr
Bytt till LED armaturer på utelysningsstolpar	2017	75 000 kr
Arbetsmiljöåtgärder samt underhållsarbeten på tak	2017	100 000 kr
Renoverat ytskikten i samtliga 5 lägenheter i gruppbestaden	2017 - 2018	250 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2016	110 000 kr
Nytt staket vid förskolan	2016	110 000 kr
Impregnering av staket vid uteplatser	2016 - 2017	130 000 kr
Högtrycksspolning av markplattor	2015	30 000 kr
Gruppbestadens kök rustats med nya köksbänkar och skåp samt ommålning och nya golv i de gemensamma rummen	2014	290 000 kr
Förskolans väggar målats om samt nya golvmattor	2014	380 000 kr
Soprum för hushållssopor har väggar och golv målats om	2014	20 000 kr
Ommålning av låghusens fasad och tak	2013	175 000 kr
Ombyggnad soprum för förenklad och mer miljövänlig hantering av hushållssopor	2013	65 000 kr
Förskolans kök byggs om för att motsvara dagens krav för storkök	2013	240 000 kr
Ett tidigare soprum byggs om till att rymma 8 st extraförråd	2013	30 000 kr
Ommålning av lekplatsernas redskap, skärmtak över entréer samt ståldörrar	2012	75 000 kr
Nya kontakter för hissarnas dörrstängare monteras vid varje våningsplan	2012	60 000 kr
Ny grovtvättmaskin och nytt bastuaggregat	2012	80 000 kr
Sotning av samtliga ventilationskanaler	2011	70 000 kr
Installation av bredband 100/100 Mbit/s	2011	50 000 kr
Installation av automatisk styrning de tre nya huvudfläktarna	2011	55 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2010	65 000 kr
Huvudfläktarna byts ut till nya reglerbara	2010	205 000 kr
Utökad källsortering anordnas inom fastigheten	2010	
Ommålning av staket vid förskolan	2010	35 000 kr
Värmecentralen byts ut till en ny mer effektiv	2009	500 000 kr
Ombyggnad av staket runt samtliga uteplatser med tryckimpregnerat virke	2009 - 2011	500 000 kr
Markförstärkningsarbete och förbättrad avrinning	2007	
Installation av strålsamlare i samtliga vattenarmaturer	2005	
Nya maskiner i tvättstugan	2005 - 2009	
Renovering av ytskikt i expeditionen samt ny inredning	2004	
Ommålning i gruppbestad	2004	
Målning av samtliga plåttak och ståldörrar	2003	
Ommålning av staket runt uteplatser	2003 - 2004	
Nya ytskikt och målning i gemensamhetslokal	2003	
Målning av staket vid förskola	2003	
Ommålning i pingisrum	2003	
Installation av brandvarnare i lägenheter	2003	
Installation kabel TV och bredband	2001	
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 1 till 2 st lägenheter	1999	
Inredning övernattningsrum	1999	
Stamspolning av samtliga avloppsrör	1999	
Sotning av samtliga ventilationskanaler	1998	
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 2 till 2 st lägenheter	1996	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Modernisering hissar	2021-2025	Utförs under perioden med 1 till 2 hissar per år
Målning entrétak och dörrar	2023	
Sotning ventilationskanaler och OVK	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Kåhre Service och Projektgaranti
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Renhållning	PreZero Recycling AB för återvinning och grovsopor samt Stockholm Stad för hushållssopor
Hissar	Schindler Hiss AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Städning	NA Entreprenad Service AB
Kabel TV	Tele2
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV-nätet samt fiberanslutning
Internetleverantör	Tele2 samt Stockholm Stadsnät
Gemensamhetsel	Enkla elbolaget
Takbesiktning	Kent Johnson Bleck & Plåtslageri AB
Support värmecentral	Nordiq

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Föreningens målsättning: Föreningens målsättning är att förvalta och utveckla fastigheten ekonomiskt och tekniskt till ett tryggt, trevligt och prisvärt boende för medlemmarna samt med attraktiva hyreslokaler.

Fastigheten: Fastigheten angränsar till grönområden och har ingen störande genomfartstrafik. Närhet finns till kommunikationer med tunnelbana och bussar. Livsmedelsbutik, simhall och vårdcentral finns i närområdet. I Beckombergaparken finns flera förskolor och skolor F-9. Till Vällingby Centrum med stort utbud av butiker, restauranger och annan service är det ca 1 km.

Föreningen disponerar en större innergård med lekplatser, grillplats och stora gräsytor. På innergården finns två enplanshus som är utrustade för att kunna fungera som skyddsrum. Dessa byggnader nyttjas med tvättstuga, pingisrum, bastu och toalett i den ena respektive gemensamhetslokal i den andra.

6 st cykelrum finns inom fastigheten samt barnvagnsrum i varje port. I fastigheten finns övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna. Föreningen hyr även ut lokaler till Bromma Stadsdelsförvaltning för förskoleverksamhet samt Stockholm stad för gruppboende till personer med flerfunktionshinder.

Fastighetens tekniska status är enligt följande:

- Energideklaration av fastigheten utfördes 2019, i enlighet med Boverkets föreskrifter, vilket visade energiklass E och energiprestanda 126 kWh/m² och år
- Obligatorisk ventilationskontroll, enligt Boverkets föreskrifter, utfördes 2019 för samtliga lägenheter och hyreslokaler
- Miljöförvaltningen Stockholm stad, utförde under 2014 tillsyn och besiktning av fastigheten gällande sopsortering, varmvatten, värme och ventilation. Åtgärder har utförts för att uppfylla Miljöförvaltningens rekommendationer
- Radonmätning gjordes i fastigheten 2011 respektive 2012, i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens rekommendationer och med värden under riktvärdet
- Möjlighet till utökad källsortering finns anordnad inom fastigheten
- Besiktning av fastighetens hissar utförs årligen
- Besiktning av taken utförs årligen
- Systematiskt brandskyddsarbete, dokumentation och genomgång/rondning av gemensamma utrymmen utförs årligen
- Skyddsruminspektion utfördes 2022 av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, med godkänt resultat.

Gruppavtal kabel TV, bredband och hemtelefoni: Föreningen har tecknat gruppavtal med ComHem för kabel TV basutbud, bredband 250/50 Mbit/s samt möjlighet till hemtelefoni. Avtalet gäller från 2017-07-01 till 2020-06-30, med förlängning ett år i taget. ComHem och Tele2 har gått ihop och heter efter det Tele2.

Anslagstavla och hemsida: Kontaktuppgifter till styrelsen samt portombud finns på anslagstavla i portarna. På anslagstavlan finns även aktuell information till medlemmarna som uppdateras 4 gånger per år samt information om sophertering där utökad källsortering anordnats inom fastigheten. Föreningen har en hemsida - www.soderberga.bostadsratterna.se - där information uppdateras kontinuerligt.

Ordningsregler: Styrelsen har tagit fram ordningsregler för att hålla ordning och reda i fastigheten. I ordningsreglerna beskrivs föreningens gemensamma utrymmen. Alla medlemmar är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

Fastighetsförsäkring: I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk strategi: Under föreningens första 15 år amorterades 8,8 Mkr av ursprunglig skuld på 104 Mkr. Under de senaste 15 åren har lånen amorterats med 48,7 Mkr. De amorteringar som gjorts på föreningens lån har resulterat i följande:

- en relativt låg räntekänslighet, vilket minskar föreningens ekonomiska risker då Sverige går in i en period med högre boränta
- relativt låg skuld per kvm totalyta, vilket innebär bättre förhandlingsläge vid omförhandling av föreningens lånevillkor

Föreningens strategi är att kunna finansiera fastighetens planerade underhållsåtgärder men samtidigt fortsatt utnyttja det utrymme som ges för amortering och därigenom minska framtida räntekostnader.

Underhållsplan och flerårsbudget: För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en långtidsbudget upprättats som sträcker sig fram till 2045. Med underhållsplanen som underlag har en flerårsbudget tagits fram där känslighetsanalyser kan göras för att åskådliggöra hur förändring av föreningens låneränta, avgifter och lokalhyror mm påverkar föreningen på sikt.

Reservation till fond för yttre underhåll: Enligt föreningens stadgar ska reservering till fond för yttre underhåll göras med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Genomsnittligt underhåll enligt föreningens underhållsplan under en 50-årsperiod ger 1 000 000 kr/år. Från verksamhetsår 2015 har beslutats att reservera utifrån föreningens underhållsplan, vilket är i linje med vad revisorer och förvaltare rekommenderar.

Avskrivning byggnad: Revisorernas rekommendation och allmänna råd är att fastigheter ska ha en avskrivning på mellan 100 och 120 år. Föreningens avskrivningstid för byggnaden har därmed från verksamhetsår 2015 beslutat ändras från 200 år till 120 år. En högre avskrivning påverkar resultaträkningen. Då avgiftens nivå är satt med marginal för att kunna amortera ner föreningens lån kommer den högre avskrivningen endast ge ytterligare incitament att fortsätta hålla denna marginal.

Årsavgifter: För flerbostadshus gäller från 2022 friköp av tomt till 85% av marktaxeringsvärdet. Fram till årsskiftet kunde friköp göras till 2021 års marktaxeringsvärde. Trots de mer generösa villkoren visar föreningens underhållsplan och flerårsbudget att friköp av tomt med konservativt antagen ränta medföra större framtida ekonomiska risker. Utifrån dessa förutsättningar förordas inte friköp av tomt.

Avgiften har sänkts med i genomsnitt 2% per år under perioden 2014 till 2022.

Enligt styrelsens beslut behålls avgiften oförändrad för 2023.

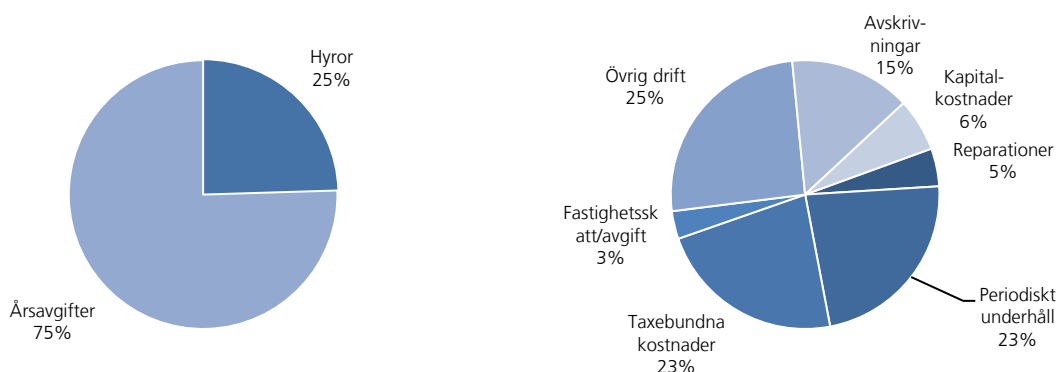
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 936 579	2 117 916
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 197 144	8 271 354
Finansiella intäkter	7 399	6 760
Minskning långa fordringar	62 915	64 336
	8 267 458	8 342 450
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 968 720	4 525 285
Finansiella kostnader	477 707	330 876
Ökning av kortfristiga fordringar	616 224	1 565
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	3 100 000
Minskning av kortfristiga skulder	42 545	566 062
	8 605 197	8 523 787
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 598 840	1 936 579
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-337 739	-181 337

*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

Modernisering av hissar: Föreningen har påbörjat modernisering av fastighetens hissar, då de dels närmar sig dess tekniska livslängd dels blivit rekommenderad det vid besiktning. Moderniseringen innefattar att all styr- och reglerutrustning för hissarna byts ut samt att ny innerdörr mm sätts in för att uppfylla EU krav/säkerhetskrav. Dessutom kommer ny inredning i hisskorgen att installeras. Åtgärderna planeras att pågå mellan 2021 och 2025.

Åtgärder tegelfasad: En besiktning av utsatta delar av tegelfasaden har utförts under året. Utifrån besiktningens resultat har åtgärder utförts för att åtgärda de allvarigare anmärkningarna.

Alger som växer på fasadliv har tagits bort med ultrarent vatten samt att efterbehandling utförts för att förhindra återväxt.

Åtgärder ytskikt i bastun och tvättstugans hall: I bastuns duschutrymme har vattenskada i golv åtgärdats samt att alla ytskikt renoverats. Dessutom har duschvägg, blandare, radiator och belysning bytts.

Även tvättstugans hall har målats om samt att ny belysning installerats.

Föreningens lån: Under februari månad har ett lån på 11,0 Mkr lagts om där 6,0 Mkr bands på 3 år till 1,32% ränta och 5,0 Mkr med 3-månader rörligt. Genomsnittlig ränta på föreningens lån under året har varit ca 1,0%. Vid årets slut var ca 50% av lånen bundna och 50% rörliga.

Under året har föreningens lån, som vid årets slut uppgick till 46,5 Mkr, amorterats med 1,5 Mkr.

Trädgården: En skötselanvisning ligger till grund för planering av föreningens trädgårdsskötsel. Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten, vilka avslutats med korvgrillning och fika.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 130
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	810	835	861	877
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 406	2 303	2 314	2 264
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 111	6 308	6 716	7 202
Elkostnad/m ² totalyta	34	22	16	21
Värmekostnad/m ² totalyta	127	97	100	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	39	63	68
Soliditet (%)	52	51	48	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	650	2 314	2 317	3 165
Nettoomsättning (tkr)	8 195	8 271	8 487	8 563

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 609 m² bostäder och 820 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	16 576 515	0	0	16 576 515
Upplåtelseavgifter	519 484	0	0	519 484
Fond för yttre underhåll	27 008 797	700 000	1 000 000	25 308 797
S:a bundet eget kapital	44 104 796	700 000	1 000 000	42 404 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 024 939	-700 000	1 313 757	5 411 182
Årets resultat	649 919	649 919	-2 313 757	2 313 757
S:a fritt eget kapital	6 674 858	-50 081	-1 000 000	7 724 939
S:a eget kapital	50 779 654	649 919	0	50 129 735

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	649 919
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 724 939
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-700 000</u>
summa balanserat resultat	6 674 858

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

<u>1 000 000</u>
7 674 858

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	8 195 384	8 270 871
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 760	483
Summa rörelseintäkter		8 197 144	8 271 354
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 423 349	-4 142 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 433	-214 872
Personalkostnader	Not 6	-177 939	-168 354
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 108 197	-1 108 197
Summa rörelsekostnader		-7 076 917	-5 633 481
RÖRELSERESULTAT		1 120 227	2 637 873
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		7 399	6 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477 707	-330 876
Summa finansiella poster		-470 309	-324 116
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		649 919	2 313 757
ÅRETS RESULTAT		649 919	2 313 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	95 984 588	97 075 322
Inventarier	Not 9	21 828	39 291
Summa materiella anläggningstillgångar		96 006 416	97 114 613
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		0	62 915
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	62 915
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 006 416	97 177 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		615 758	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 607 006	1 944 279
Summa kortfristiga fordringar		2 222 764	1 944 279
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 222 764	1 944 279
SUMMA TILLGÅNGAR		98 229 181	99 121 807

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 095 999	17 095 999
Fond för yttre underhåll	Not 11	27 008 797	25 308 797
Summa bundet eget kapital		44 104 796	42 404 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 024 939	5 411 182
Årets resultat		649 919	2 313 757
Summa fritt eget kapital		6 674 858	7 724 939
SUMMA EGET KAPITAL		50 779 654	50 129 735
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 000 000	17 000 000
Summa långfristiga skulder		13 000 000	17 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 500 000	31 000 000
Leverantörsskulder		256 131	384 053
Skatteskulder		20 553	15 239
Övriga skulder		96 383	42 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	576 460	550 295
Summa kortfristiga skulder		34 449 527	31 992 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 229 181	99 121 807

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 årsboks slutet. 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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	105 år	105 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	6 164 861	6 355 527
Hyror lokaler momspliktiga	993 099	943 326
Hyror lokaler	979 785	944 805
Hyror förråd	29 400	25 950
Överlåtelse/pantsättning	24 633	0
Gästlägenhet	3 500	1 200
Öresutjämning	105	64
	8 195 384	8 270 871

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1 760	483
	1 760	483

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 556	86 355
	Fastighetsskötsel beställning	4 812	24 657
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	84 939	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 039	61 739
	Snöröjning/sandning	25 882	19 113
	Städning entreprenad	80 954	79 468
	Städning enligt beställning	0	4 457
	Hissbesiktning	23 811	20 844
	Gemensamma utrymmen	0	26 942
	Sophantering	191	0
	Gård	4 332	14 264
	Serviceavtal	41 519	22 770
	Förbrukningsmateriel	3 907	18 754
	Brandskydd	412	0
		375 357	379 362
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 884	0
	Hyreslägenheter	15 294	0
	Lokaler	6 926	19 752
	Förskola	0	13 545
	Tvättstuga	42 924	18 116
	Sophantering/återvinning	0	2 628
	Entré/trapphus	0	20 045
	Lås	9 421	26 425
	VVS	28 648	76 774
	Elinstallationer	11 305	6 755
	Hiss	129 963	57 748
	Tak	2 847	6 034
	Fasad	37 133	2 421
	Mark/gård/utemiljö	0	46 782
	Skador/klotter/skadegörelse	12 031	20 936
	Vattenskada	44 838	81 635
		344 213	399 596
	Periodiskt underhåll		
	Bastu/pool	261 715	0
	Lås	0	19 718
	VVS	122 837	0
	Stambyte	0	12 860
	Hiss	1 081 794	553 274
	Fasad	248 912	250 026
	Balkonger/altaner	24 140	0
	Mark/gård/utemiljö	0	54 647
		1 739 397	890 525
	Taxebundna kostnader		
	El	289 635	186 857
	Värme	1 073 532	815 455
	Vatten	249 403	234 354
	Sophämtning/rehållning	95 660	92 818
		1 708 230	1 329 484

Not 4		2022	2021
Forts.	DRIFTKOSTNADER		
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	127 745	119 388
	Tomträttsavgäld	589 450	547 600
	Samfällighetsavgift	54 444	20 157
	Kabel-TV	55 069	50 060
	Bredband	176 978	173 059
		1 003 685	910 265
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	252 466	232 826
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 423 349	4 142 059
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 559	5 932
	Tele- och datakommunikation	24 287	12 657
	Inkassering avgift/hyra	969	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 928	19 924
	Föreningskostnader	2 569	3 841
	Styrelseomkostnader	4 836	4 800
	Fritids- och trivselkostnader	684	853
	Förvaltningsarvode	147 780	144 581
	Administration	55 363	5 456
	Korttidsinventarier	22 280	0
	Konsultarvode	70 233	3 131
	Tidningar facklitteratur	687	687
	Föreningsavgifter	5 127	5 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 130	8 010
		367 433	214 872
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	138 600	134 051
	Sociala kostnader	39 339	34 303
		177 939	168 354
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 090 734	1 090 734
	Inventarier	17 463	17 463
		1 108 197	1 108 197

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	115 360 072	115 360 072
	Utgående anskaffningsvärde	115 360 072	115 360 072
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 284 750	-17 194 016
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 090 734	-1 090 734
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 375 484	-18 284 750
	Planenligt restvärde vid årets slut	95 984 588	97 075 322
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	111 000 000	83 600 000
	Taxeringsvärde mark	54 968 000	46 968 000
		165 968 000	130 568 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	155 000 000	121 000 000
	Lokaler	10 968 000	9 568 000
		165 968 000	130 568 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	232 868	232 868
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	232 868	232 868
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-193 577	-176 114
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 463	-17 463
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-211 040	-193 577
	Redovisat restvärde vid årets slut	21 828	39 290
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 166	31
	Momsavräkning	0	7 593
	Klientmedel hos SBC	1 002 589	1 936 579
	Fordringar kreditfakturor	0	76
	Räntekonto hos SBC	596 251	0
		1 607 006	1 944 279

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	25 308 797	23 608 797
	Reservering enligt stadgar	700 000	700 000
	Reservering enligt stämmobeslut	1 000 000	1 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	27 008 797	25 308 797

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
SEB	0,480 %	7 000 000	7 000 000	2024-01-28
SEB	3,250 %	10 000 000	10 000 000	2023-07-28
SEB	0,670 %	10 000 000	10 000 000	2023-07-28
SEB	3,250 %	2 000 000	3 500 000	2023-07-28
SEB	1,320 %	6 000 000	0	2025-02-28
SEB	2,870 %	5 000 000	0	2023-02-28
Swedbank	-	0	11 000 000	Löst
Swedbank	2,210 %	6 500 000	6 500 000	2023-01-28
Swedbank				
	Summa skulder till kreditinstitut	46 500 000	48 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-33 500 000	-31 000 000	
		13 000 000	17 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 000 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	104 428 000	104 428 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	45 074	18 758
	Avgifter och hyror	531 386	531 537
		576 460	550 295

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Sotning av ventilationskanaler och OVK: Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, ska utföras av certifierad kontrollant enligt Boverkets föreskrifter och minst var 6:te år för lägenheter respektive var 3:dje år för förskola och gruppbostad. Sotning av ventilationskanaler rekommenderas att utföras i samband med OVK. Under januari månad har föreningen låtit utföra sotning av ventilationskanaler, injustering av ventilationsdon samt mätning av luftflöden i hela fastigheten. Besiktningsprotokollen har därefter skickats till Stockholm stad för registrering.

Radonmätning: Radonmätning utförts under vintern 2022/2023.

Bygglov balkonginglasning: Generellt bygglov för inglasning av föreningens balkonger har godkänts av Stockholm stad och gäller för en 5-årsperiod. Bygglovet gäller rektangulära balkonger vilka inte är placerade högst upp.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 21 / 3 2023



Anders Olsson
Ordförande



Anna Bergman Åberg
Ledamot



Karin Hellstadius
Ledamot

Jan-Hein Morel
Ledamot



Josef Skarin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2023



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Söderberga Gård nr 1, org.nr 716421-5043.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2022 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betryggande 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm 4/5 2023



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 164 000	6 164 861	6 164 000
Hyror lokaler momspliktiga	968 000	993 099	943 000
Hyror lokaler	967 000	979 785	944 000
Hyror förråd	22 000	29 400	29 000
Överlåtelse/pantsättning	0	24 633	0
Gästlägenhet	3 000	3 500	3 000
Öresutjämning	0	105	0
Övriga intäkter	0	14 894	0
	8 124 000	8 210 278	8 083 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-96 000	-75 556	-83 000
Fastighetskötsel beställning	-28 000	-4 812	-29 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-84 939	0
Fastighetskötsel gård beställning	-104 000	-29 039	-107 000
Snöröjning/sandning	-22 000	-25 882	-36 000
Städning entreprenad	-88 000	-80 954	-82 000
Städning enligt beställning	-29 000	0	-44 000
Hissbesiktning	-23 000	-23 811	-25 000
Myndighetstillsyn	0	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-30 000	0	-2 000
Sopphantering	0	-191	-15 000
Gård	-16 000	-4 332	-12 000
Serviceavtal	-26 000	-41 519	-30 000
Förbrukningsmateriel	-21 000	-3 907	-11 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
Brandskydd	0	-412	0
	-483 000	-375 357	-487 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-340 000	-2 884	-296 000
Hyseslägenheter	0	-15 294	0
Lokaler	0	-6 926	0
Tvättstuga	0	-42 924	0
Lås	0	-9 421	0
VVS	0	-28 648	0
Elinstallationer	0	-11 305	0
Hiss	0	-129 963	0
Tak	0	-2 847	0
Fasad	0	-37 133	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 031	0
Vattenskada	-100 000	-44 838	-50 000
	-440 000	-344 213	-346 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	0	-60 000
Bastu/pool	0	-261 715	-400 000
VVS	0	-122 837	-100 000
Ventilation	-100 000	0	-70 000
Hiss	-1 350 000	-1 081 794	-1 120 000
Huskropp utvändigt	-135 000	0	0
Fasad	0	-248 912	0
Balkonger/altaner	0	-24 140	0
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	0
	-1 635 000	-1 739 397	-1 750 000

Taxebundna kostnader			
El	-286 000	-289 635	-141 000
Värme	-899 000	-1 008 467	-873 000
Vatten	-259 000	-249 403	-219 000
Sophämtning/renhållning	-103 000	-95 660	-102 000
Grovsopor	0	0	-3 000
	-1 547 000	-1 643 165	-1 338 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-132 000	-127 745	-122 000
Tomträttsavgäld	-635 000	-589 450	-583 000
Samfällighetsavgift	-23 000	-54 444	-18 000
Kabel-TV	-56 000	-219 239	-40 000
Bredband	-191 000	-12 808	-193 000
	-1 037 000	-1 003 685	-956 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-260 000	-252 466	-226 000
	-260 000	-252 466	-226 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-4 559	-4 000
Tele- och datakommunikation	-14 000	-24 287	-22 000
Inkassering avgift/hyra	0	-969	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-19 928	-20 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 569	-4 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 836	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-684	-1 000
Förvaltningsarvode	-160 000	-147 780	-149 000
Administration	-8 000	-55 363	-7 000
Korttidsinventarier	0	-22 280	0
Konsultarvode	0	-70 233	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-687	-1 000
Föreningsavgifter	-5 000	-5 127	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 130	-8 000
	-235 000	-367 433	-227 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-139 000	-138 600	-138 600
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-39 339	-40 950
	-180 000	-177 939	-179 550
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 091 000	-1 090 734	-1 091 000
Inventarier	-18 000	-17 463	-18 000
	-1 109 000	-1 108 197	-1 109 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 926 000	-7 011 852	-6 618 550
RÖRELSERESULTAT	1 198 000	1 198 426	1 464 450
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 251	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	974	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	24	0
Låneräntor	-900 000	-477 606	-700 000
Räntekostnader skattekonto	0	-84	0
Övriga räntekostnader	0	-17	0
	-900 000	-472 459	-700 000
RESULTAT	298 000	725 967	764 450

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 omsättnings-tillgångar (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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se