

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Visthusvägen 3

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.

- 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.
- Årsavgifterna planerar för en avgiftshöjning under 2023

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 2008-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Sandra Åkerling	Ordförande
Alva Höglund Hestréus	Ledamot
Patrik Johannes Kristoffer Korsar	Ledamot
Kylie Pengelly Linke	Ledamot
Fredrik Schulz	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Wilson	Ordinarie Extern	Winther Revisionsbyrå
--------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Matilda Antonsson
Olga De la Brosse

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-09-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Visthuset 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

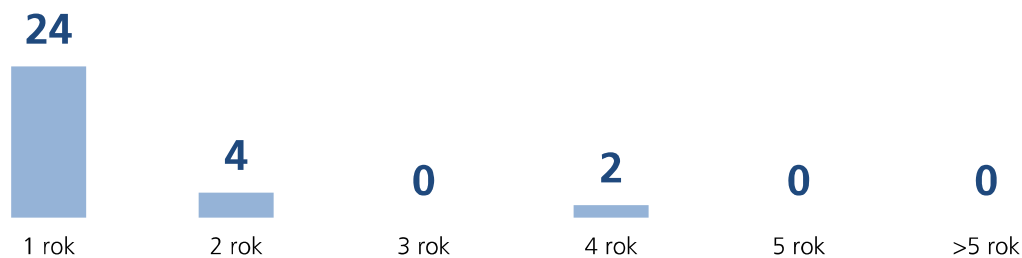
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 m², varav 1 454 m² utgör boyta och 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garagelokal nr 3031	134 m ²	2020-12-01
Källarlokal nr 3205	125 m ²	2021-07-31
Källarförråd nr 3001	8 m ²	tillsvidare
källarförråd nr 3000	30 m ²	tillsvidare
Källarförråd nr 3003	25 m ²	tillsvidare
Källarförråd nr 3002	20 m ²	tillsvidare
Källarförråd nr 3004	3 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av torktumlare	2022	
Förstärkning av källardörrar	2022	Motverka inbrott
Renovering av portar	2021	
Byte till säkerhetsdörrar	2020	Postboxar i trapphuset
Balkongrenovering	2019	
Takrenovering	2019	I samband med fasadrenovering
Fasadrenovering	2019	Balkongrenovering i samband med fasadrenovering
Trapphusmålning	2019	47:an port
Säkerhetsåtgärd på källardörrar	2018	
Byte av torktumlare	2017	
Trapphusmålning	2016	49:ans port
Fönsterbyte	2015	Slutbesiktning gjord av extern besiktningsman. Arbetet avslutat
Ventilation	2015	ÄTA-arbeten kvarstår för enskilda lgh. Gemensamma utrymmen (tvättstugan) åtgärdas mars 2017
Bakdörrsbyte	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnation av källarlokalerna	2023	
Avslutande av OVK	2023	
Dränering	2023	I samband med ombyggnation av källarlokalerna
Avslutning av VVS	2023	radiatorer och termostater.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

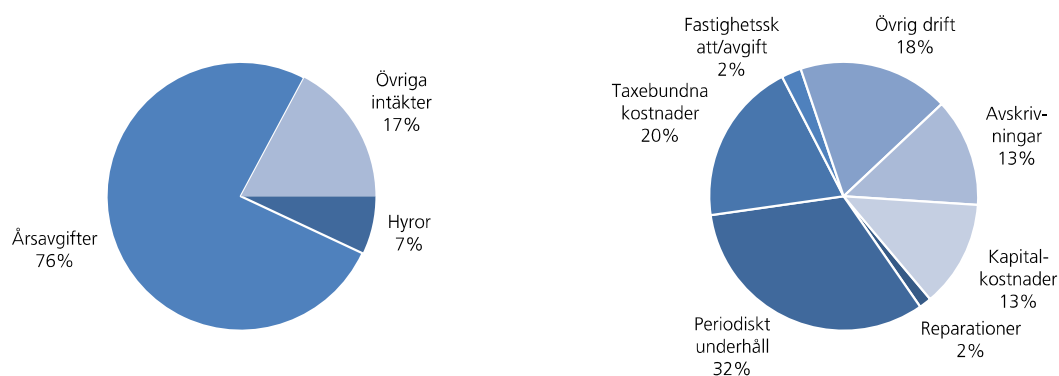
Avtal

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	168 486	674 866
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 222 279	1 393 315
Finansiella intäkter	2 902	832
Minskning kortfristiga fordringar	0	127 136
Medlemsinsatser	2 450 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	134 128	0
	3 809 309	1 521 283
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 933 317	1 629 729
Finansiella kostnader	300 835	213 305
Ökning av materiella anläggningstillgångar	33 479	
Ökning av kortfristiga fordringar	27 931	0
Minskning av långfristiga skulder	135 000	95 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	89 629
	2 430 562	2 027 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 547 234	168 486
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 378 747	-506 379

*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

VVS-arbete har påbörjats i källaren med anledning av vattenläcka som visade sig vara trasiga rör. Förväntas vara helt färdigt under 2023.

OVK besiktning har påbörjats. Förväntas vara helt färdigt under 2023.

Källardörrarna har förstärkts.

Byte av torktumlare.

Processen att sälja källarlokalerna för ombyggnation till lägenheter har påbörjats.

Har upplåtit en lägenhet under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	682	682	682
Hyror/m ² hyresrättsyta	27	540	773	770
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 588	13 655	13 721	13 817
Elkostnad/m ² totalyta	102	57	17	68
Värmekostnad/m ² totalyta	153	158	146	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	33	30	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	191	119	117	134
Soliditet (%)	53	52	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 356	-800	-640	-4 455
Nettoomsättning (tkr)	1 202	1 385	1 424	1 411

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 454 m² bostäder och 333 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	27 563 016	710 001	0	26 853 015
Upplåtelseavgifter	4 270 632	1 739 999	0	2 530 633
Fond för yttre underhåll	394 740	88 218	0	306 522
S:a bundet eget kapital	32 228 388	2 538 218	0	29 690 170
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 768 060	-88 218	-800 379	-7 879 464
Årets resultat	-1 355 742	-1 355 742	800 379	-800 379
S:a fritt eget kapital	-10 123 802	-1 443 960	0	-8 679 842
S:a eget kapital	22 104 586	1 094 258	0	21 010 328

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 355 742
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 679 842
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 218
summa balanserat resultat	-10 123 802

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

394 740
-9 729 062

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 201 917	1 385 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 362	8 303
Summa rörelseintäkter		1 222 279	1 393 315
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 706 885	-1 357 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 698	-241 013
Personalkostnader	Not 6	-31 735	-31 269
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-346 771	-351 492
Summa rörelsekostnader		-2 280 088	-1 981 221
RÖRELSERESULTAT		-1 057 809	-587 906
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 902	832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 835	-213 305
Summa finansiella poster		-297 932	-212 473
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 355 742	-800 379
ÅRETS RESULTAT		-1 355 742	-800 379

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	40 142 793	40 487 245
Inventarier	Not 9	32 921	1 760
Summa materiella anläggningstillgångar		40 175 714	40 489 005
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 175 714	40 489 005
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 567	76 041
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 545 698	125 140
Summa kortfristiga fordringar		1 566 265	201 181
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		97 151	55 557
Summa kassa och bank		97 151	55 557
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 663 417	256 738
SUMMA TILLGÅNGAR		41 839 130	40 745 744

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 833 648	29 383 648
Fond för yttre underhåll	Not 11	394 740	306 522
Summa bundet eget kapital		32 228 388	29 690 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 768 060	-7 879 464
Årets resultat		-1 355 742	-800 379
Summa fritt eget kapital		-10 123 802	-8 679 842
SUMMA EGET KAPITAL		22 104 586	21 010 328
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 792 000	4 912 000
Summa långfristiga skulder		4 792 000	4 912 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 448 750	14 463 750
Leverantörsskulder		103 467	100 149
Skatteskulder		121 030	59 360
Övriga skulder		64 699	43 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	204 598	156 230
Summa kortfristiga skulder		14 942 544	14 823 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 839 130	40 745 744

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	980 494	967 613
Hyror bostäder	9 874	52 908
Hyror lokaler	0	145 814
Hyror parkering	57 600	58 400
Hyror förråd	22 800	22 520
Bredbandsintäkter	49 489	50 040
Elintäkter moms	78 003	87 685
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämning	34	32
	1 201 917	1 385 012

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	3 664	0
Övriga intäkter	16 698	8 303
	20 362	8 303

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	19 725	19 008
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 250
	Myndighetstillsyn	0	8 750
	Gemensamma utrymmen	2 350	0
	Gård	296	4 592
	Serviceavtal	478	0
	Förbrukningsmateriel	780	1 257
	Brandskydd	0	499
	Fordon	0	1 105
		23 629	51 461
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 875	0
	Tvättstuga	7 973	0
	Källare	0	2 970
	Entré/trapphus	0	14 500
	Lås	0	1 305
	Elinstallationer	0	10 872
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	28 847
	Tak	0	3 750
	Skador/klotter/skadegörelse	0	-360
		38 848	61 884
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	106 250
	Lås	0	46 465
	VVS	746 904	377 723
	Ventilation	79 056	0
		825 960	530 438
	Taxebundna kostnader		
	El	181 456	101 403
	Värme	273 843	281 782
	Vatten	50 290	59 515
	Sophämtning/renhållning	18 313	13 410
		523 902	456 110
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 530	20 833
	Tomträttsavgäld	134 375	105 500
	Bredband	71 970	71 860
		232 875	198 193
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 670	59 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 706 885	1 357 446

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 126	1 876
	Tele- och datakommunikation	3 305	507
	Juridiska åtgärder	0	13 166
	Inkassering avgift/hyra	1 536	3 799
	Hysesförluster	-548	111 602
	Revisionsarvode extern revisor	19 738	18 584
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	549	195
	Förvaltningsarvode	80 940	79 198
	Administration	15 675	11 361
	Konsultarvode	69 927	275
		194 698	241 013
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 150	23 798
	Sociala kostnader	7 585	7 471
		31 735	31 269
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	190 061	190 061
	Förbättringar	154 392	154 392
	Inventarier	2 318	7 040
		346 771	351 492

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 438 015	44 438 015
	Utgående anskaffningsvärde	44 438 015	44 438 015
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 950 770	-3 606 317
	Årets avskrivningar enligt plan	-344 453	-344 453
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 295 222	-3 950 770
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 142 793	40 487 245
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 010 000	21 959 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	18 400 000
		48 010 000	40 359 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 400 000	38 800 000
	Lokaler	1 610 000	1 559 000
		48 010 000	40 359 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 199	35 199
	Nyanskaffningar	33 479	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 678	35 199
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 439	-26 399
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 318	-7 040
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 757	-33 439
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 921	1 760
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	68 614	5 276
	Momsavräkning	27 002	3 911
	Klientmedel hos SBC	397 272	112 929
	Fordringar	0	3 024
	Räntekonto hos SBC	1 052 810	0
		1 545 698	125 140

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	306 522	306 522
	Reservering enligt stadgar	88 218	306 522
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-306 522
	Vid årets slut	394 740	306 522

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	3,680 %	6 000 000	6 000 000	2023-10-28
	SEB	3,680 %	5 000 000	5 000 000	2023-10-28
	SEB	1,210 %	4 872 000	4 972 000	2025-10-28
	SBAB	3,640 %	3 368 750	3 403 750	2023-03-08
	Summa skulder till kreditinstitut		19 240 750	19 375 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 448 750	-14 463 750	
			4 792 000	4 912 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 665 750 kr.

Lån som har slutförfalldag 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	19 691 000	19 691 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	23 800	23 800
	Sociala avgifter	7 478	7 478
	Ränta	31 464	21 942
	Avgifter och hyror	99 795	103 010
	Kassa & bank, betalning skett 2023	42 061	0
		204 598	156 230

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutförande av arbeten med VVS och OVK.

Ombyggnation av källarlokalerna till 6 st. lägenheter när bygglov beviljats.

Brandsäkerhetsbesiktning.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Sandra Åkerling
Ordförande

Alva Höglund Hestréus
Ledamot

Patrik Johannes Kristoffer Korsar
Ledamot

Kylie Pengelly Linke
Ledamot

Fredrik Schulz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Frida Wilson
Auktoriserad revisor
Winther Revisionsbyrå

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Visthusvägen 3

Org.nr 769619-4351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visthusvägen 3 för räkenskapsåret 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 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 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.

Brf Visthusvägen 3, Org.nr 769619-4351

- 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 Brf Visthusvägen 3 för räkenskapsåret 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att enligt stadgarna §25 hålla årsstämman innan juni månads utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Winthers Revisionsbyrå Aktiebolag

Frida Wilson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	993 000	980 494	967 000
Hyror bostäder	0	9 874	52 000
Hyror lokaler	0	0	236 000
Hyror parkering	57 000	57 600	60 000
Hyror förråd	22 000	22 800	21 000
Bredbandsintäkter	50 000	49 489	50 000
Elintäkter	124 000	0	122 000
Elintäkter moms	0	78 003	0
Överlåtelse/pantsättning	0	3 623	0
Öresutjämnin	0	34	0
Fakturerade kostnader	0	3 664	0
Övriga intäkter	0	87 698	0
	1 246 000	1 293 279	1 508 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-3 000
Städning entreprenad	-21 000	-19 725	-20 000
Myndighetstillsyn	-10 000	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 350	-2 000
Gård	-6 000	-296	-1 000
Serviceavtal	0	-478	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-780	-1 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-40 000	-23 629	-29 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-51 000	-30 875	-35 000
Tvättstuga	0	-7 973	0
	-51 000	-38 848	-35 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-33 479	0
VVS	0	-746 904	0
Ventilation	0	-79 056	0
	0	-859 439	0
Taxebundna kostnader			
El	-156 000	-181 456	-152 000
Värme	-311 000	-273 843	-271 000
Vatten	-66 000	-50 290	-54 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-18 313	-15 000
	-548 000	-523 902	-492 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-26 530	-21 000
Tomträttsavgäld	-106 000	-134 375	-106 000
Bredband	-80 000	-71 970	-75 000
	-209 000	-232 875	-202 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-56 927	-61 670	-57 000
	-56 927	-61 670	-57 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 126	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-3 305	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 536	0
Hysesförluster	0	548	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 738	-33 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-549	-1 000
Förvaltningsarvode	-88 000	-80 940	-79 000
Administration	-11 000	-15 675	-7 000
Konsultarvode	0	-69 927	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	-125 000	-194 698	-128 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-24 000	-24 150	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 585	-9 000
	-33 000	-31 735	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-191 000	-190 061	-191 000
Förbättringar	-155 000	-154 392	-155 000
Inventarier	0	-1 760	-8 000
	-346 000	-346 213	-354 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 408 927	-2 313 009	-1 330 000
RÖRELSERESULTAT	-162 927	-1 019 730	178 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 810	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	69	0
Låneräntor	-266 000	-336 653	-180 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-4 180	0
	-266 000	-337 932	-180 000
RESULTAT	-428 927	-1 357 663	-2 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se