

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 Minnet nr 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- 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 att höjas.

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 1943-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-07 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

Mats Ekblad	Ordförande
Jenny Andersson	Ledamot
Linn Caroline Andersson	Ledamot
Joakim Körner Gustafsson	Ledamot

Emile Mounir Kobbi	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Isabelle Falck	
Stig-Åke Öhlin	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MINNET 11	1943	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

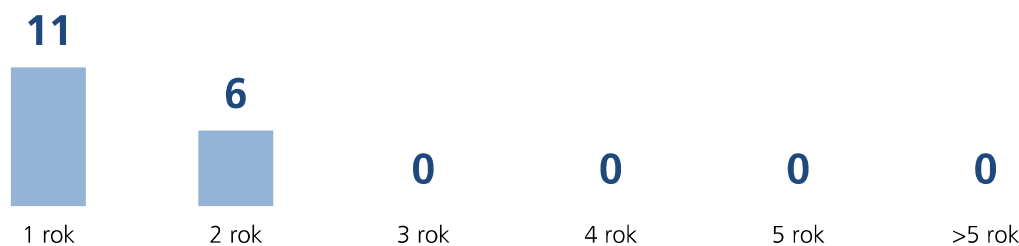
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 722 m², varav 722 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Genomgång av värmestammar	2022 - 2023	Pågående
Byte av torktumlare	2022	Utfört
Renovering/underhåll av tak	2021	Utfört
Renovering av trapphus	2020	utfört
Renovering av stammar i bottenplatta	2020	Utfört
Ny säkerhetsdörr till cykelrum	2016	utfört
Balkongrenovering	2015	Utfört
Fasadtvätt	2015	Utfört
Målning av fönsterbleck	2015	Utfört
Renovering och plattsättning nytt golv i tvättstugans lokaler	2014	Utfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2023	Planerat enligt plan
Byte av expansionskärl	2023	Planerat
Byte av dagvattenledning i mark (sydvästra hörnet)	2023	Pågående

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Bredband via fiberoptik
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapphus städning	Dr Mopp

Föreningens ekonomi

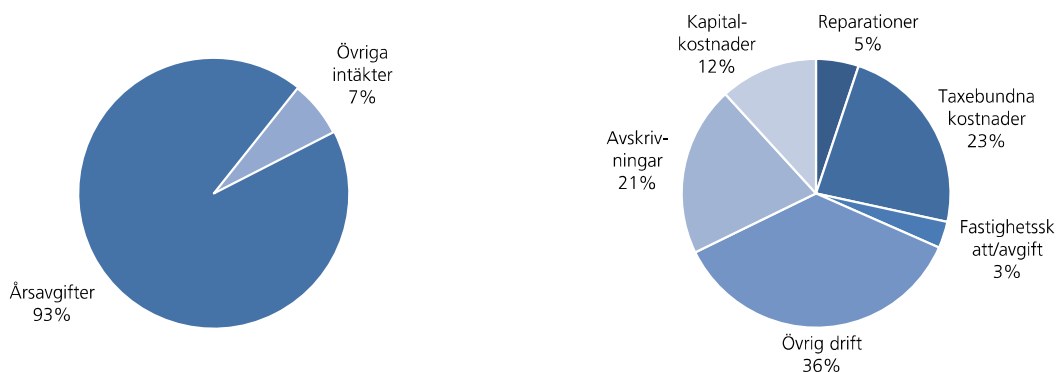
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	308 688	383 376
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	614 317	650 966
Finansiella intäkter	907	43
Minskning kortfristiga fordringar	0	510
Ökning av långfristiga skulder	0	47 791
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 684
	615 224	705 994
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	552 451	710 056
Finansiella kostnader	95 828	70 625
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 297	0
Minskning av långfristiga skulder	11 086	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 578	0
	666 240	780 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	257 672	308 688
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-51 015	-74 688

*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målsättning under året för styrelsen har varit att upprätta en långtgående underhållsplan samt flerårsbudget vilket har genomförts med stöd av SBC. En förstudie av husets värmestammar har genomförts och det planeras för åtgärder under början av 2023 utifrån denna förstudie. Behovet av åtgärder visade sig vara mindre än vad som var förväntat enligt underhållsplanen. Tvättstugans torktumlare har bytts ut då den tidigare gick sönder. Separat hantering av matavfall har ordnats för samtliga boende i huset. OVK har genomförts och mindre åtgärder har genomförts i berörda lägenheter enligt denna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	793	793	793	793
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 111	7 126	7 060	7 188
Elkostnad/m ² totalyta	57	33	34	39
Värmekostnad/m ² totalyta	155	144	145	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	36	33	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	133	98	135	143
Soliditet (%)	0	0	0	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-200	-297	-210	-63
Nettoomsättning (tkr)	614	606	606	606

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 722 m² bostäder.

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	39 024	0	0	39 024
Upplåtelseavgifter	2 095 851	0	0	2 095 851
Fond för yttre underhåll	48 600	48 600	-222 570	222 570
S:a bundet eget kapital	2 183 475	48 600	-222 570	2 357 445
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 473 562	-48 600	-74 104	-2 350 858
Årets resultat	-200 056	-200 056	296 674	-296 674
S:a fritt eget kapital	-2 673 618	-248 656	222 570	-2 647 532
S:a eget kapital	-490 143	-200 056	0	-290 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-200 056
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 424 963
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 600
summa balanserat resultat	-2 673 619

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 673 619
----------------------------------	-------------------

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	614 317	606 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	44 618
Summa rörelseintäkter		614 317	650 966
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-354 151	-610 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 753	-75 315
Personalkostnader	Not 6	-19 547	-24 320
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-167 002	-167 002
Summa rörelsekostnader		-719 453	-877 058
RÖRELSERESULTAT		-105 136	-226 092
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		907	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 828	-70 625
Summa finansiella poster		-94 921	-70 582
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-200 056	-296 674
ÅRETS RESULTAT		-200 056	-296 674

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,15	4 416 946	4 583 948
Maskiner Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 416 946	4 583 948
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 418 946	4 585 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 263	1 932
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	324 567	376 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 12	9 326	8 415
Summa kortfristiga fordringar	341 156	386 874
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	217	217
Summa kassa och bank	217	217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	341 372	387 091
SUMMA TILLGÅNGAR	4 760 319	4 973 039

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 134 875	2 134 875
Fond för yttre underhåll	Not 13	48 600	222 570
Summa bundet eget kapital		2 183 475	2 357 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 473 562	-2 350 858
Årets resultat		-200 056	-296 674
Summa fritt eget kapital		-2 673 618	-2 647 532
SUMMA EGET KAPITAL		-490 143	-290 087
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 848 067	2 027 750
Summa långfristiga skulder		3 848 067	2 027 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 286 094	3 117 497
Leverantörsskulder		18 709	19 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	97 592	98 318
Summa kortfristiga skulder		1 402 395	3 235 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 760 319	4 973 039

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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år, 20 år	30 år, 20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Stambyte	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	572 616	572 616
Bredbandsintäkter	33 660	33 660
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	0
Öresutjämning	71	72
	614 317	606 348

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Försäkringsersättning	0	44 617
Övriga intäkter	0	1
	0	44 618

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	31 396	29 642
	Gemensamma utrymmen	618	0
	Gård	7 016	1 993
	Förbrukningsmateriel	322	11 036
		39 352	42 671
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 733	50 941
	Lås	0	3 241
	VVS	0	4 840
	Ventilation	38 154	0
	Tak	0	7 809
	Fasad	0	1 000
	Vattenskada	0	463
		41 887	68 294
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	250 375
		0	250 375
	Taxebundna kostnader		
	El	41 067	23 930
	Värme	112 096	103 702
	Vatten	28 390	25 699
	Sophämtning/renhållning	8 587	15 822
		190 140	169 153
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 289	21 466
	Bredband	33 660	33 660
		56 949	55 126
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	25 823	24 803
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	354 151	610 422
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Juridiska åtgärder	5 156	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 532
	Hyresförluster	51	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 500
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	49 581	48 508
	Administration	6 640	1 950
	Konsultarvode	99 375	5 375
		178 753	75 315

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	14 875	17 000
	Löner	0	1 980
	Sociala kostnader	4 672	5 340
		19 547	24 320
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	19 335	19 335
	Förbättringar	147 666	147 666
		167 002	167 002
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 162 141	7 162 141
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 162 141	7 162 141
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 578 193	-2 411 192
	Årets avskrivningar enligt plan	-167 002	-167 002
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 745 195	-2 578 193
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 416 946	4 583 948
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	129 000	129 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 200 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark	8 000 000	7 800 000
		16 200 000	14 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 200 000	14 400 000
		16 200 000	14 400 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 250	31 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 250	31 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 250	-31 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 250	-31 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	33 809	33 734
	Skattefordran	33 302	34 322
	Klientmedel hos SBC	96 624	195 448
	Räntekonto hos SBC	160 832	113 023
		324 567	376 527
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bredband	9 326	8 415
		9 326	8 415
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	222 570	276 870
	Reservering enligt stadgar	48 600	43 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-222 570	-97 500
	Vid årets slut	48 600	222 570

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,770 %	571 500	577 500	2023-01-30
Handelsbanken	1,600 %	285 750	288 750	2023-03-30
Handelsbanken	1,310 %	145 500	147 000	2024-12-01
Handelsbanken	1,220 %	600 000	600 000	2024-01-30
Handelsbanken	1,210 %	300 000	300 000	2023-03-30
Handelsbanken	1,090 %	125 000	125 000	2023-12-01
Handelsbanken	2,330 %	500 000	500 000	2024-03-30
Handelsbanken	2,330 %	1 000 000	1 000 000	2024-03-30
Handelsbanken	2,600 %	270 740	270 740	2024-04-30
Handelsbanken	2,600 %	300 000	300 000	2024-04-30
Handelsbanken	3,020 %	200 000	200 000	2024-06-01
Handelsbanken	3,610 %	350 000	350 000	2024-06-30
Handelsbanken	4,440 %	149 625	150 000	2024-09-01
Handelsbanken	4,440 %	84 246	84 457	2024-09-01
Handelsbanken	4,320 %	251 800	251 800	2024-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 134 161	5 145 247	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 286 094	-3 117 497	
		3 848 067	2 027 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 069 941 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.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 700 000	5 700 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Vatten	5 628	4 293
Sophämtning	1 566	1 253
Arvoden	17 000	17 000
Sociala avgifter	5 341	5 341
Ränta	11 882	6 513
Avgifter och hyror	56 175	63 918
	97 592	98 318

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med att göra de mindre åtgärder som framkom efter förstudien av värmestammarna är planerat och pågående. Under året planeras även mindre åtgärder enligt underhållsplanen, beskrivet under teknisk status.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Mats Ekblad
Ordförande

Jenny Andersson
Ledamot

Linn Caroline Andersson
Ledamot

Joakim Körner Gustafsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minnet nr 11, org.nr 702001-4382.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Minnet nr 11 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Minnet nr 11 för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den / 2023

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	629 200	572 616	572 000
Bredbandsintäkter	33 000	33 660	33 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 140	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 830	0
Öresutjämning	0	71	0
	662 200	614 317	605 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-33 000	-31 396	-33 000
Gemensamma utrymmen	0	-618	0
Gård	-3 000	-7 016	-1 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-322	-2 000
	-49 000	-39 352	-36 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-47 000	0	-25 000
Tvättstuga	0	-3 733	0
Ventilation	0	-38 154	0
	-47 000	-41 887	-25 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-160 000	0	0
	-160 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-41 067	-26 000
Värme	-115 000	-112 096	-110 000
Vatten	-29 000	-28 390	-25 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-8 587	-7 000
	-199 000	-190 140	-168 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 289	-20 000
Bredband	-33 500	-33 660	-33 000
	-57 500	-56 949	-53 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-23 424	-25 823	-24 000
	-23 424	-25 823	-24 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-5 156	0
Hysesförluster	0	-51	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-17 500	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-54 000	-49 581	-50 000
Administration	-2 000	-6 640	-2 000
Konsultarvode	0	-99 375	0
	-77 000	-178 753	-71 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-2 000	0	-2 000
Styrelsearvode	-18 000	-14 875	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-4 672	-6 000
	-26 000	-19 547	-26 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-20 000	-19 335	-20 000
Förbättringar	-148 000	-147 666	-148 000
	-168 000	-167 002	-168 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-806 924	-719 453	-571 000
RÖRELSERESULTAT	-144 724	-105 136	34 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	809	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	75	0
Låneräntor	-150 000	-95 828	-115 000
	-150 000	-94 921	-115 000
RESULTAT	-294 724	-200 056	-81 000

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