

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 Vildrosen

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 2051.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 1973-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 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

| | |
|--------------------|------------|
| Gustav Hörnberg | Ordförande |
| Mattias Danielsson | Ledamot |
| Patrick Holmquist | Ledamot |
| Uno Nero | Ledamot |
| Rebecka Romin | Ledamot |

| | |
|--------------------|------------|
| Gun Ensjö | Suppleant |
| Erik Ljung Nyström | Suppleant |
| Thorvald Ehn | Adjungerad |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gun Ensjö, Patrick Holmquist och Gustav Hörnberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|---------------------|------------------|--|
| Tommy Nilsson | Ordinarie Extern | Hummelkläppens Auktoriserade Revisorer |
| Mattias Fredriksson | Suppleant Extern | Hummelkläppens Auktoriserade Revisorer |

Valberedning

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Barbro Hellström Fredrik Nilsson | Sammanställande |
|-------------------------------------|-----------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| VILDROSEN 16 | 1973 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

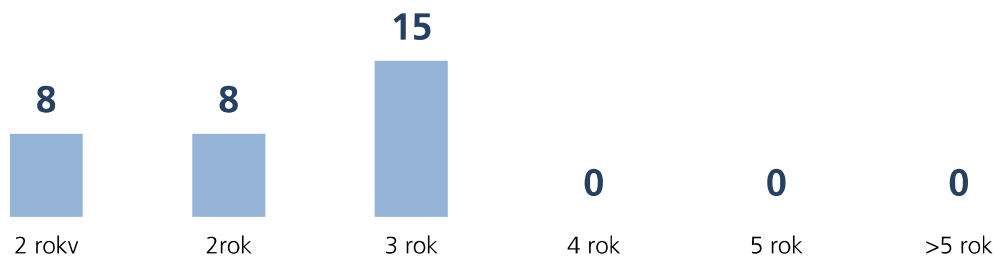
Fastigheten bebyggdes 1973 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 394 m², varav 2 047 m² utgör boyta och 2 347 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|--|------|
| Byte av stamventiler | 2022 |
| Byte av elhuvudledningar till samtliga lägenheter samt nya undercentraler med dvärgsäkringar | 2022 |
| Renovering av badrum | 2022 |
| Stambyte | 2022 |
| Byte av varm- och kallvattenledningar | 2022 |

| Planerat underhåll | År |
|--|------|
| Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter | 2023 |
| Byte av tvättstugeutrustning | 2023 |
| Montering av slingventiler samt injustering av värmesystem i samtliga lägenheter | 2023 |
| OVK-besiktning lokaler | 2023 |
| Byte av termostatventiler i samtliga lägenheter | 2023 |
| Målning av väggar i föreningslokal | 2024 |
| Byte av aukustikplattor i garagetak | 2024 |
| Bättringsmålning i trapphus | 2024 |
| Byte av golvbeläggning i föreningslokal | 2024 |
| Renovering av hissar | 2025 |
| Rensning av ventilationskanler | 2026 |
| Renovering av fläktaggregat, lokaler | 2026 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---|----------------------------------|
| Teknisk förvaltning | Styrelsen |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Bredband, digital-TV och bredbandstelefonti | Tele2 |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi AB |
| El | Elevio AB, Fortum |
| Trappstädning | Städhuset AB |

Hållbarhetsinformation

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

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

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

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2051.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 50 %.

Bokslutet visar på ett underskott på 106 180 kr före avsättning till yttre fond med 218 265 kr och före ianspråktagande av yttre fonden med 77 590 kr. Efter avsättning och ianspråktaganden av yttre fonden överförs 921 409 kr i ny räkning.

Förändring av likvida medel Inbetalningarna till föreningen under 2022 var 21 656 788 kr Utbetalningar för kostnader och skulder under 2022 var 17 056 712 kr Detta ger en ökning av likvida medel med 4 600 076 kr. Föreningen har dock 4 779 878 kr i leverantörsskulder 2022-12-31 mot 177 877 kr 2021-12-31.

Intäkterna gav ett överskott mot budget med 112 606 kr Det berodde att månadsavgifterna höjdes med 50 % fr.o.m. 2022-10-01. Det gav ett överskott med ca 149 000 kr mot budget. Övriga rörelseintäkter gav ett underskott mot budget på ca 36 000 kr mot budget. Det berodde på hyresrabatter till lokalhyresgäster med ca 53 000 kr, samt ökade intäkter för överlåtelse och pantsättningar med ca 14 000 kr. Det ger dock ökade kostnader med i stort sett samma belopp.

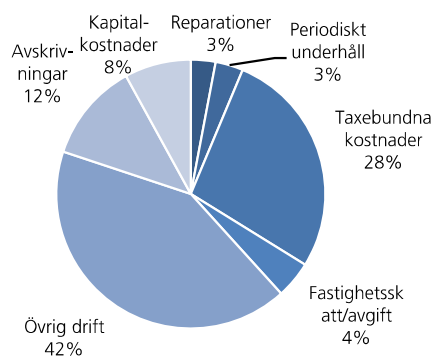
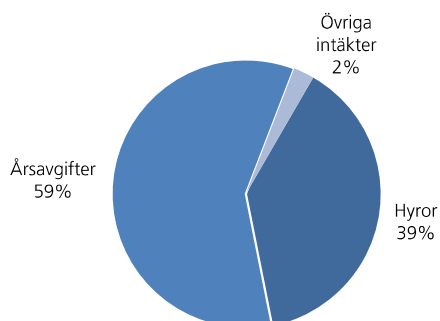
Fastighetskostnaderna gav ett överskott mot budget på ca 1 000 kr. Reparationskostnaderna gav ett överskott med ca 116 000 kr mot budget. Detta berodde att vi inte behövde göra några större insatser och att vi inte hade några vattenskador. Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgick till 77 590 kr och hela beloppet avser reparation av hissarna i uppgångarna 28 B och 28 C. Denna summa ianspråkats från fonden för periodiskt underhåll. Kostnaden för fastighetskatten blev ca 11 000 kr högre än budget. Det berodde på högre taxeringsvärde. Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader blev ca 315 000 kr högre än budget. Det berodde på att de nya pantbrevens kostade ca 240 000 kr. Övergången till redovisningsprincipen K 3 kostade ca 10 000 kr, ny underhållsplan kostade ca 42 000 kr. samt bygglov för nya balkonger kostade ca 6 000 kr.

Ränteintäkterna uppgick till ca 5 000 kr. Detta var inte budgeterat. Kostnaderna för låneräntorna blev ca 150 000 kr högre än budget. Det visar att den kraftiga höjningen av månadsavgifterna med 50 % var befogad, eftersom den gav ökade intäkter med ca 148 000 kr.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 906 634 | 2 045 057 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 252 606 | 2 384 902 |
| Finansiella intäkter | 4 654 | 667 |
| Balkongfond | 20 026 | 16 081 |
| Kapitaltillskott | 0 | 348 445 |
| Ökning av långfristiga skulder | 14 658 750 | 2 880 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 4 720 752 | 137 807 |
| | 21 656 788 | 5 767 902 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 892 329 | 2 036 237 |
| Finansiella kostnader | 190 412 | 27 024 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 14 310 065 | 2 657 627 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 663 906 | 53 662 |
| | 17 056 712 | 4 774 550 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 6 506 709 | 1 906 634 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 4 600 076 | -138 424 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen gjort stora arbeten som stambyte, renovering av badrum, byte av elhuvudledningar till samtliga lägenheter samt nya undercentraler med dvärgsäkringar. I samband med stambytet har även renovering av badrum och byte av varm- och kallvattenledningar gjorts. På grund av kostnaden för stambytet krävdes en historiskt stor höjning av medlemmarnas månadsavgifter med 50 %.

Stamventiler har bytts, men det planerade arbetet med byte av samtliga termostatventiler i samtliga lägenheter, montering av radiator- och slingventiler kunde inte genomföras på grund av stambytet. Detsamma gäller injustering av värmesystemet. Detta arbete senareläggs till 2023.

Bortsett från stambytet har det varit ett förhållandevis lugnt år där vi varit förskonade från exempelvis vattenskador.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 648 | 559 | 544 | 533 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 451 | 447 | 447 | 439 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 027 | 1 866 | 459 | 518 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 29 | 30 | 21 | 25 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 95 | 118 | 94 | 99 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 17 | 18 | 14 | 12 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 43 | 6 | 4 | 5 |
| Soliditet (%) | 20 | 57 | 80 | 79 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -106 | 72 | -9 | -47 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 249 | 2 102 | 2 087 | 2 044 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 047 m² bostäder och 2 347 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 | 5 409 924 | 0 | 0 | 5 409 924 |
| Kapitaltillskott | 348 445 | 0 | 0 | 348 445 |
| Fond för yttre underhåll | 934 071 | 218 265 | -180 990 | 896 796 |
| Balkongfond | 67 999 | 20 026 | 0 | 47 973 |
| S:a bundet eget kapital | 6 760 439 | 238 291 | -180 990 | 6 703 138 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -892 819 | -218 265 | 252 958 | -927 512 |
| Årets resultat | -106 180 | -106 180 | -71 968 | 71 968 |
| S:a ansamlad förlust | -998 999 | -324 445 | 180 990 | -855 544 |
| S:a eget kapital | 5 761 439 | -86 154 | 0 | 5 847 594 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | -106 180 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -674 554 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -218 265 |
| summa balanserat resultat | -998 999 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-----------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | 77 590 |
| att i ny räkning överförs | -921 409 |

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 249 396 | 2 102 070 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 3 210 | 282 832 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 252 606 | 2 384 902 |

RÖRELSEKOSTNADER

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader | Not 4 | -1 278 853 | -1 725 072 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -459 186 | -160 629 |
| Personalkostnader | Not 6 | -154 291 | -150 537 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -280 699 | -229 992 |
| Jämförelsestörande poster | | 0 | -20 347 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 173 028 | -2 286 576 |

RÖRELSERESULTAT**79 578** **98 326****FINANSIELLA POSTER**

| | | | |
|--|--|-----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 654 | 667 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -190 412 | -27 024 |
| Summa finansiella poster | | -185 758 | -26 357 |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-106 180** **71 968****ÅRETS RESULTAT****-106 180** **71 968**

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,17 | 21 877 167 | 8 097 226 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 341 881 | 83 080 |
| Maskiner | Not 10 | 21 038 | 25 628 |
| Inventarier | Not 11 | 31 225 | 36 011 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 22 271 311 | 8 241 944 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 1 600 | 1 600 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 600 | 1 600 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 22 272 911 | 8 243 544 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 62 544 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 13 | 7 109 305 | 1 911 605 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 67 804 | 64 067 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 7 239 653 | 1 975 672 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 3 000 | 3 000 |
| Summa kassa och bank | | 3 000 | 3 000 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 7 242 653 | 1 978 672 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 29 515 564 | 10 222 216 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 5 409 924 | 5 409 924 |
| Kapitaltillskott | | 348 445 | 348 445 |
| Fond för yttre underhåll | Not 15 | 934 071 | 896 796 |
| Balkongfond | | 67 999 | 47 973 |
| Summa bundet eget kapital | | 6 760 439 | 6 703 138 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -892 819 | -927 512 |
| Årets resultat | | -106 180 | 71 968 |
| Summa ansamlad förlust | | -998 999 | -855 544 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 5 761 439 | 5 847 594 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16,17 | 13 393 750 | 3 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 393 750 | 3 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 16,17 | 5 085 000 | 820 000 |
| Leverantörsskulder | | 4 779 878 | 177 877 |
| Skatteskulder | | 8 910 | 0 |
| Övriga skulder | | 19 113 | 20 400 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 467 473 | 356 345 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 360 374 | 1 374 622 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 515 564 | 10 222 216 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

| Avskrivningar | 2022 | 2021 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Stomme och grund | 85 år | 85 år |
| Yttertak | 60 år | 60 år |
| Fasad/balkonger | 60-80 år | 60-80 år |
| Fönster/dörrar och portar | 43 år | 43 år |
| Stomkomplettering förening | 40 år | 40 år |
| Stomkomplettering medlem | 40 år | 40 år |
| Värmesystem | 25 år | 25 år |
| Luftbehandlingssystem | 69 år | 69 år |
| Fastighetsel | 40 år | 40 år |
| Stamledningar VA | 50 år | 0 |
| Elanläggning | 10 år | 0 |
| Maskiner | 10 år | 10 år |
| Inventarier | 10-20 år | 10-20 år |

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

| Not 2 | NETTOOMSÄTTNING | 2022 | 2021 |
|--------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 1 327 447 | 1 144 307 |
| | Hyor lokaler | 618 173 | 613 252 |
| | Hyor garage moms | 0 | -1 300 |
| | Hyor parkering | 2 200 | 0 |
| | Hyor garage | 248 443 | 253 100 |
| | Bredbandsintäkter | 93 000 | 92 750 |
| | Hysesrabatt | -53 649 | 0 |
| | Överlåtelse/pantsättning | 13 766 | 0 |
| | Öresutjämning | 16 | -38 |
| | | 2 249 396 | 2 102 070 |
| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
| | Försäkringsersättning | 0 | 281 878 |
| | Övriga intäkter | 3 210 | 954 |
| | | 3 210 | 282 832 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Städning entreprenad | 63 396 | 62 746 |
| | Städning enligt beställning | 7 375 | 6 625 |
| | Hissbesiktning | 8 552 | 5 309 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 7 380 |
| | Gård | 677 | 90 |
| | Serviceavtal | 70 292 | 45 950 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 126 | 1 777 |
| | Fordon | 421 | 2 560 |
| | | 152 839 | 132 437 |
| | Reparationer | | |
| | Lokaler | 0 | 11 968 |
| | Tvättstuga | 0 | 1 424 |
| | Entré/trapphus | 20 857 | 0 |
| | Lås | 10 904 | 7 385 |
| | VVS | 5 069 | 7 156 |
| | Ventilation | 3 550 | 16 229 |
| | Bredband | 6 531 | 0 |
| | Hiss | 21 866 | 14 747 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 33 750 |
| | Vattenskada | 0 | 311 357 |
| | | 68 777 | 404 016 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | VVS | 0 | 140 110 |
| | Hiss | 77 591 | 0 |
| | Garage/parkering | 0 | 40 880 |
| | | 77 591 | 180 990 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 128 286 | 130 329 |
| | Värme | 416 949 | 517 782 |
| | Vatten | 74 290 | 79 017 |
| | Sophämtning/renhållning | 32 815 | 45 551 |
| | | 652 340 | 772 679 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 110 239 | 70 242 |
| | Självrisk | 6 000 | 0 |
| | Kabel-TV | 106 428 | 69 278 |
| | | 222 667 | 139 520 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 104 639 | 95 429 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 278 853 | 1 725 072 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Revisionsarvode extern revisor | 22 531 | 42 938 |
| | Föreningskostnader | 2 471 | 675 |
| | Styrelseomkostnader | 9 235 | 6 171 |
| | Förvaltningsarvode | 95 474 | 93 408 |
| | Administration | 265 295 | 3 704 |
| | Konsultarvode | 58 750 | 9 995 |
| | Tidningar facklitteratur | 0 | 3 410 |
| | Föreningsavgifter | 0 | 328 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 430 | 0 |
| | | 459 186 | 160 629 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har en anställd man. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Löner | 139 776 | 136 416 |
| | Sociala kostnader | 14 515 | 14 121 |
| | | 154 291 | 150 537 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
| | Stomme och grund K3 | 58 379 | 58 379 |
| | Yttertak K3 | 47 929 | 0 |
| | Fasader/balkonger K3 | 16 500 | 10 693 |
| | Fönster/dörrar och portar K3 | 12 869 | 12 869 |
| | Stomkomplettering förening K3 | 26 779 | 27 052 |
| | Stomkomplettering medlem K3 | 40 168 | 40 578 |
| | Stamledningar VA K3 | 0 | 13 457 |
| | Värmesystem K3 | 18 000 | 17 643 |
| | Luftbehandlingssystem K3 | 17 754 | 17 754 |
| | Förbättringar | 10 181 | 0 |
| | Fastighetsel inkl. svagströ K3 | 22 762 | 22 994 |
| | Maskiner | 4 590 | 4 590 |
| | Inventarier | 4 787 | 3 984 |
| | | 280 699 | 229 992 |
| | Jämförelsestörande poster | | |
| | Förlust avyttring Värmesyst K3 | 0 | 20 347 |
| | | 0 | 20 347 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 16 547 773 | 14 005 351 |
| | Nyanskaffningar | 14 051 264 | 2 542 422 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 30 599 037 | 16 547 773 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -8 450 547 | -9 340 558 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -271 322 | -221 418 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -8 721 870 | -9 561 976 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 21 877 167 | 8 097 226 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 547 727 | 547 727 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 31 743 000 | 25 707 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 41 012 000 | 24 113 000 |
| | | 72 755 000 | 49 820 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 67 000 000 | 44 800 000 |
| | Lokaler | 5 755 000 | 5 020 000 |
| | | 72 755 000 | 49 820 000 |
| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Pågående nybyggnation | 0 | 83 080 |
| | Pågående om- och tillbyggnad | 341 881 | 0 |
| | | 341 881 | 83 080 |
| Not 10 | MASKINER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 45 900 | 45 900 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 45 900 | 45 900 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -20 273 | -15 682 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -4 590 | -4 590 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -24 863 | -20 272 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 21 038 | 25 628 |

| Not 11 | INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 71 955 | 39 830 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 32 125 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 71 955 | 71 955 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -35 944 | -31 960 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -4 787 | -3 984 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -40 731 | -35 944 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 31 224 | 36 011 |
| Not 12 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 1 600 | 1 600 |
| | | 1 600 | 1 600 |
| Not 13 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 7 315 | 7 298 |
| | Skattefordran | 0 | 348 |
| | Momsavräkning | 0 | 325 |
| | Klientmedel hos SBC | 5 449 175 | 853 110 |
| | Fordringar kreditfakturor | 598 281 | 0 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 054 534 | 1 050 524 |
| | | 7 109 305 | 1 911 605 |
| Not 14 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Försäkring | 37 620 | 35 121 |
| | Kabel-TV | 24 674 | 23 221 |
| | Bredband | 0 | 295 |
| | Bostadsrätterna | 5 510 | 5 430 |
| | | 67 804 | 64 067 |
| Not 15 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Vid årets början | 896 796 | 843 586 |
| | Reservering enligt stadgar | 218 265 | 149 460 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -180 990 | -96 250 |
| | Vid årets slut | 934 071 | 896 796 |

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2022-12-31 | Belopp 2022-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Nordea | 1,700 % | 0 | 820 000 | Löst |
| Nordea | 0,700 % | 0 | 3 000 000 | Löst |
| Nordea | 3,960 % | 8 478 750 | 0 | 2027-09-01 |
| Nordea | 4,100 % | 5 000 000 | 0 | 2024-10-16 |
| Nordea | 2,750 % | 5 000 000 | 0 | 2023-11-07 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 18 478 750 | 3 820 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -5 085 000 | -820 000 | |
| | | 13 393 750 | 3 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 053 750 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 17 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 18 500 000 | 3 386 100 |

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| El | 11 736 | 16 532 |
| Värme | 53 902 | 68 546 |
| Vatten | 13 769 | 11 422 |
| Sophämtning | 4 626 | 3 665 |
| Extern revisor | 22 000 | 21 500 |
| Ränta | 79 737 | 3 386 |
| Avgifter och hyror | 278 432 | 231 294 |
| Tillgodon flytt nytt system | 3 271 | 0 |
| | 467 473 | 356 345 |

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 planeras arbete som skjutits upp under 2022 att återupptas. Närmast på agendan ligger byte av termostatventiler, radiatorventiler och montering av slingventiler samt injustering av värmesystemet.

En grundlig kontroll av våra fönster med enklare reparationer kommer att tas upp igen, men när det sker beror på när styrelsen får tag på hantverkare.

Byte av tvättmaskiner, torktumlare och mangel.

OVK-besiktning av lokaler.

Målning av väggar och byte av golvbeläggning i föreningslokalen.

Byte av aukustikplattor i garagetaket.

Renovering av hissar.

OVK-besiktning lägenheter och lokaler

Renovering av hissar

Rensning av ventilationskanaler.

Renovering av fläktaggregat lokaler.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Gustav Hörnberg
Ordförande

Mattias Danielsson
Ledamot

Patrick Holmquist
Ledamot

Uno Nero
Ledamot

Rebecka Romin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vildrosen

Org.nr 702002-9364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildrosen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vildrosen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2023 | Utfall 2022 | Budget 2022 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 768 000 | 1 327 447 | 1 179 000 |
| Hyror lokaler | 658 000 | 618 173 | 614 000 |
| Hyror parkering | 0 | 2 200 | 0 |
| Hyror garage | 254 000 | 248 443 | 254 000 |
| Bredbandsintäkter | 93 000 | 93 000 | 93 000 |
| Hysesrabatt | 0 | -53 649 | 0 |
| Överlåtelse/pantsättning | 25 000 | 13 766 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | 16 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 3 210 | 0 |
| | 2 798 000 | 2 252 606 | 2 140 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Städning entreprenad | -70 000 | -63 396 | -66 000 |
| Städning enligt beställning | -12 000 | -7 375 | -12 000 |
| Hissbesiktning | -8 000 | -8 552 | -7 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 0 | -1 000 |
| Gård | -4 000 | -677 | -4 000 |
| Serviceavtal | -65 000 | -70 292 | -60 000 |
| Förbrukningsmateriel | -2 000 | -2 126 | -2 000 |
| Fordon | 0 | -421 | -2 000 |
| | -161 000 | -152 839 | -154 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -115 000 | 0 | -185 000 |
| Entré/trapphus | 0 | -20 857 | 0 |
| Lås | 0 | -10 904 | 0 |
| VVS | 0 | -5 069 | 0 |
| Ventilation | 0 | -3 550 | 0 |
| Bredband | 0 | -6 531 | 0 |
| Hiss | 0 | -21 866 | 0 |
| | -115 000 | -68 777 | -185 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Hiss | 0 | -77 591 | 0 |
| | 0 | -77 591 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -135 000 | -128 286 | -120 000 |
| Värme | -496 000 | -416 949 | -465 000 |
| Vatten | -92 000 | -74 290 | -71 000 |
| Sophämtning/renhållning | -35 000 | -32 815 | -34 000 |
| | -758 000 | -652 340 | -690 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -125 000 | -110 239 | -110 000 |
| Självrisk | 0 | -6 000 | 0 |
| Kabel-TV | -110 000 | -106 428 | -97 000 |
| | -235 000 | -222 667 | -207 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -95 000 | -104 639 | -94 000 |
| | -95 000 | -104 639 | -94 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Revisionsarvode extern revisor | -24 000 | -22 531 | -23 000 |
| Föreningskostnader | -1 000 | -2 471 | -1 000 |
| Styrelseomkostnader | -8 000 | -9 235 | -8 000 |
| Förvaltningsarvode | -103 000 | -95 474 | -97 000 |
| Administration | -30 000 | -265 295 | -5 000 |
| Konsultarvode | 0 | -58 750 | 0 |
| Tidningar facklitteratur | -4 000 | 0 | -4 000 |
| Föreningsavgifter | -1 000 | 0 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -6 000 | -5 430 | -6 000 |
| | -177 000 | -459 186 | -144 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Lön - fastighetskötsel | -144 000 | -139 776 | -140 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -15 000 | -14 267 | -15 000 |
| Löneskatt | 0 | -48 | -6 000 |
| FORA | -1 000 | -200 | -7 000 |
| | -160 000 | -154 291 | -168 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | 0 | 0 | -60 000 |
| Stomme och grund K3 | -58 000 | 0 | 0 |
| Yttertak K3 | -48 000 | -47 929 | 0 |
| Fasader/balkonger K3 | -16 500 | -5 807 | 0 |
| Fönster/dörrar och portar K3 | -13 000 | 0 | 0 |
| Stomkomplettering förening K3 | -27 000 | 0 | 0 |
| Stomkomplettering medlem K3 | -41 000 | 0 | 0 |
| Stamledningar VA K3 | -280 000 | 0 | 0 |
| Värmesystem K3 | -18 000 | -18 000 | 0 |
| Luftbehandlingsystem K3 | -18 000 | 0 | 0 |
| Förbättringar | 0 | -10 181 | -65 000 |
| Fastighetsel inkl. svagströ K3 | -23 000 | 0 | 0 |
| Maskiner | -5 000 | 0 | -5 000 |
| Inventarier | -4 000 | 0 | -5 000 |
| | -551 500 | -81 917 | -135 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -2 252 500 | -1 974 247 | -1 777 000 |
| RÖRELSERESULTAT | 545 500 | 278 359 | 363 000 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 4 551 | 0 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 103 | 0 |
| Låneräntor | -762 000 | -190 412 | -40 000 |
| | -762 000 | -185 758 | -40 000 |
| RESULTAT | -216 500 | 92 601 | 323 000 |

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