

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Handelshuset

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 2009 och 2029.
- 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 1999-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 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

Minna Maria Hannele Gräns	Ordförande
Anna-Carolina Biegun Elgue	Ledamot
Johan Grenholm Borgqvist	Ledamot
Johan Jakob Höjer	Ledamot
Erik Nisser	Ledamot

Nina Juda	Suppleant
Louise Ljungberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Linda Ternstedt	Ordinarie Intern
Oliver Hasselgren	Suppleant Intern

### Valberedning

Inger Aspemyr  
Ulf Sandberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Slätterkarlen 8	2000	Stockholm
Slätterkarlen 10	2000	Stockholm
Slätterkarlen 16	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

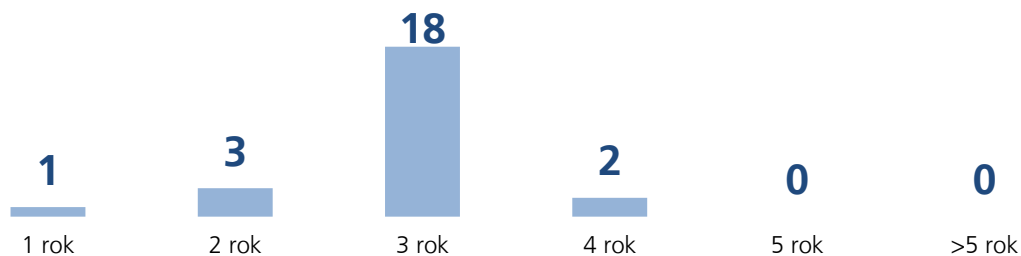
Fastigheterna bebyggdes 1909 - 1911 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 164 m<sup>2</sup>, varav 1 615 m<sup>2</sup> utgör boyta och 549 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	30 m <sup>2</sup>	221001-250930
Kontor	58 m <sup>2</sup>	211001-240930
Ekonomisk förening	139 m <sup>2</sup>	221001-250930
Kontor	73 m <sup>2</sup>	221001-250930
Lager	27 m <sup>2</sup>	221201-231201
Ateljé	36 m <sup>2</sup>	201001-230930
Ekonomisk förening	98 m <sup>2</sup>	211001-240930
Lager	28 m <sup>2</sup>	220630-230630
Lager	15 m <sup>2</sup>	230101-231231
Lager	23 m <sup>2</sup>	221001-230930
Lager	12 m <sup>2</sup>	221001-230930
Lager	8 m <sup>2</sup>	220801-230731

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Partiellt stambyte	2019 - 2023	Byte av dåliga köksstammar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering lägenheter	2022-2025	Genomgång och åtgärd.
Översyn tak	2023	Åtgärd av rost
Fortsatt byte av köksstammar	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-07 med 5 %.

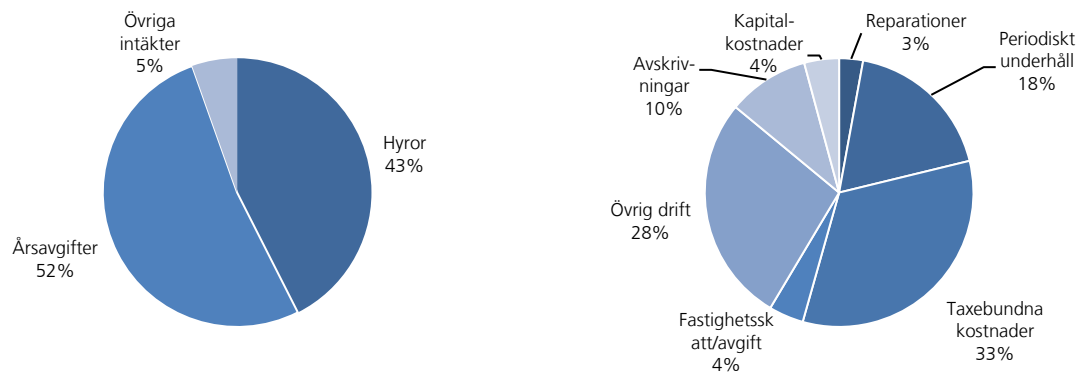
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 9,30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 279 105</b>	<b>1 222 706</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 747 531	1 716 532
Finansiella intäkter	4 418	262
Ökning av kortfristiga skulder	15 093	0
	<b>1 767 042</b>	<b>1 716 794</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 554 981	1 490 438
Finansiella kostnader	75 138	56 855
Ökning av kortfristiga fordringar	42 230	1 252
Minskning av långfristiga skulder	102 000	102 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 850
	<b>1 774 349</b>	<b>1 660 395</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 271 798</b>	<b>1 279 105</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-7 307</b>	<b>56 399</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byten av dåliga köksstammar fortsatte och utfördes i sin helhet på Björkvägen 44B samt Handelsvägen 26 (bägge sidor).
- Badrumsstam bytt i sin helhet på Björkvägen 44B.
- OVK slutligt genomförd och godkänd för lägenheter. Återstår alljämt lokalerna i gatuplan.
- 3 lokalers hyror omförhandlade med nya villkor gällande från 2022-10-01.
- Ytterportar målade och tätade.
- Trapphusfönster tätade.
- Taket kontrollerat. Åtgärder behövs punktvis (rost).

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	563	544	533	508
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 347	1 194	1 168	1 163
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 027	2 090	2 154	2 217
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	20	16	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	191	181	166	174
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	32	30	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	25	26	16
Soliditet (%)	79	78	78	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-56	-22	-523	-405
Nettoomsättning (tkr)	1 741	1 711	1 650	1 631

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 615 m<sup>2</sup> bostäder och 549 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 356 099	0	0	14 356 099
Fond för yttre underhåll	308 927	117 252	-343 734	535 409
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 665 026</b>	<b>117 252</b>	<b>-343 734</b>	<b>14 891 508</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-582 746	-117 252	321 330	-786 824
Årets resultat	-55 862	-55 862	22 404	-22 404
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-638 607</b>	<b>-173 114</b>	<b>343 734</b>	<b>-809 228</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 026 418</b>	<b>-55 862</b>	<b>0</b>	<b>14 082 280</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-55 862
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-465 494
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 252
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-638 608</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	200 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-438 608</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 740 507	1 710 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 024	5 916
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 747 531</b>	<b>1 716 532</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 337 526	-1 333 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 455	-156 653
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-177 691	-191 905
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 732 672</b>	<b>-1 682 343</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>14 858</b>	<b>34 188</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 418	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 138	-56 855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 720</b>	<b>-56 593</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-55 862</b>	<b>-22 404</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-55 862</b>	<b>-22 404</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,14	16 435 794	16 613 485
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 435 794</b>	<b>16 613 485</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 438 594</b>	<b>16 616 285</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		41 425	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 359 629	1 366 127
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 401 054</b>	<b>1 366 131</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 401 054</b>	<b>1 366 131</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 839 648</b>	<b>17 982 416</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 356 099	14 356 099
Fond för yttre underhåll	Not 12	308 927	535 409
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 665 026</b>	<b>14 891 508</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-582 746	-786 824
Årets resultat		-55 862	-22 404
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-638 607</b>	<b>-809 228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 026 418</b>	<b>14 082 280</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 274 120	3 376 120
Leverantörsskulder		117 188	112 307
Skatteskulder		153 365	152 532
Övriga skulder		724	724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	267 833	258 454
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 813 230</b>	<b>3 900 136</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 839 648</b>	<b>17 982 416</b>

## 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	10-15 år	10-15 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Ventilation	15 år	15 år
Entréparti	20 år	20 år
Kodlås	20 år	20 år
Stambyte	25 år	25 år
Dubbelglasfönster	60 år	60 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	909 223	878 736
Hyror bostäder	70 439	70 439
Hyror lokaler	669 295	671 310
Hyror förråd	3 600	3 600
Värmeintäkter	82 860	86 510
Överlåtelse/pantsättning	5 072	0
Öresutjämning	18	20
	<b>1 740 507</b>	<b>1 710 616</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	7 024	5 916
		<b>7 024</b>	<b>5 916</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	3 788	4 961
	Städning entreprenad	37 104	36 054
	Mattvätt/Hyrmattor	12 300	8 610
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 375	13 625
	Gemensamma utrymmen	40	5 030
	Gård	2 810	2 241
	Serviceavtal	3 086	3 019
	Förbrukningsmateriel	9 923	8 293
	Brandskydd	0	4 715
		<b>76 426</b>	<b>86 547</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	11 618	28 499
	Lås	0	10 083
	VVS	10 658	32 500
	Värmeanläggning/undercentral	3 188	0
	Ventilation	17 875	0
	Elinstallationer	2 525	0
	Fönster	6 778	16 795
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 498
		<b>52 642</b>	<b>96 375</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	330 768	325 886
	Stambyte	0	17 848
		<b>330 768</b>	<b>343 734</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	72 410	44 309
	Värme	412 323	405 690
	Vatten	75 942	70 707
	Sophämtning/renhållning	34 065	35 839
	Grovsopor	5 339	0
		<b>600 079</b>	<b>556 545</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 559	41 051
	Tomträttsavgäld	149 575	124 500
	Kabel-TV	8 738	6 982
	Bredband	0	1 425
		<b>200 872</b>	<b>173 958</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>76 739</b>	<b>76 626</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 337 526</b>	<b>1 333 785</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Inkassering avgift/hyra	1 023	511
	Hysesförluster	0	1
	Föreningskostnader	37 274	4 675
	Styrelseomkostnader	16 226	14 392
	Fritids- och trivselkostnader	1 091	4 986
	Förvaltningsarvode	85 258	83 412
	Förvaltningsarvodena övriga	0	141
	Administration	9 301	2 363
	Korttidsinventarier	39 903	11 565
	Konsultarvode	13 800	21 318
	Föreningsavgifter	8 259	8 050
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 320	5 240
		<b>217 455</b>	<b>156 653</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	85 725	85 725
	Förbättringar	91 966	106 180
		<b>177 691</b>	<b>191 905</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 703 807	19 703 807
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 703 807</b>	<b>19 703 807</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 090 322	-2 898 417
	Årets avskrivningar enligt plan	-177 691	-191 905
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 268 014</b>	<b>-3 090 322</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 435 794</b>	<b>16 613 485</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 232 000	15 843 000
	Taxeringsvärde mark	16 852 000	15 118 000
		<b>39 084 000</b>	<b>30 961 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 600 000	26 800 000
	Lokaler	4 484 000	4 161 000
		<b>39 084 000</b>	<b>30 961 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	94 313	94 313
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>94 313</b>	<b>94 313</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-94 313	-94 313
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-94 313</b>	<b>-94 313</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	70 315	70 315
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 315</b>	<b>70 315</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-70 315	-70 315
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-70 315</b>	<b>-70 315</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	87 831	87 022
	Klientmedel hos SBC	377 303	634 917
	Räntekonto hos SBC	894 495	644 187
		<b>1 359 629</b>	<b>1 366 127</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		535 409	857 449
	Reservering enligt stadgar		117 252	92 883
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-343 734	-414 923
	<b>Vid årets slut</b>		<b>308 927</b>	<b>535 409</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	3,850 %	328 000	330 000	Rörligt
Handelsbanken	4,350 %	535 120	575 120	Rörligt
Handelsbanken	3,850 %	591 000	591 000	Rörligt
Handelsbanken	4,000 %	600 000	600 000	Rörligt
Handelsbanken	4,100 %	1 220 000	1 280 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>3 274 120</b>	<b>3 376 120</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 274 120	-3 376 120	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 764 120 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		4 465 120	4 465 120

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El		0	2 085
	Ränta		8 811	3 928
	Avgifter och hyror		259 022	252 441
			<b>267 833</b>	<b>258 454</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	- Eventuella åtgärder tak.	
	- Åtgärder skall genomföras för godkänd OVK lokaler.	
	- Åtgärder gällande avloppsledningar 1 lokal.	

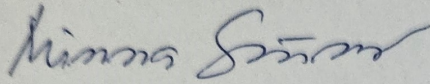


---

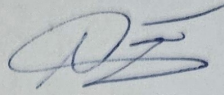
## Styrelsens underskrifter

---

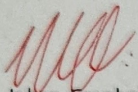
Stockholm den 16 / 5 2023



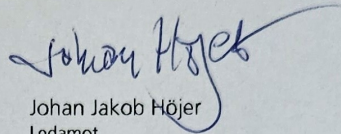
Minna Maria Hannele Gräns  
Ordförande



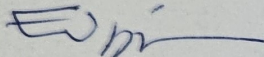
Anna-Carolina Biegun Elgue  
Ledamot



Johan Grenholm Borgqvist  
Ledamot

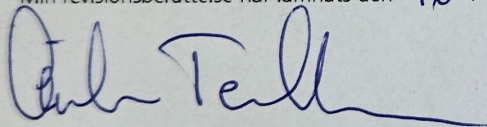


Johan Jakob Höjer  
Ledamot



Erik Nisser  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2023



Linda Ternstedt  
Intern revisor

Styrelsens underskrift

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Handelshuset  
Org nr 769605-0330

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022 i Brf Handelshuset. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

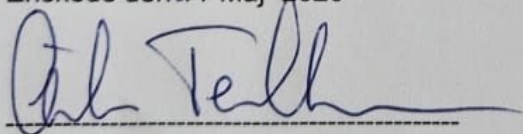
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022

Enskede den <sup>16</sup>~~27~~ Maj 2023



Linda Ternstedt  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	984 500	909 223	853 000
Hyror bostäder	72 000	70 439	70 000
Hyror lokaler	715 920	669 295	668 000
Hyror förråd	3 000	3 600	3 000
Värmeintäkter	91 000	82 860	90 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 072	0
Öresutjämning	0	18	0
Övriga intäkter	0	7 024	0
	<b>1 866 420</b>	<b>1 747 531</b>	<b>1 684 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-40 000	-3 788	-40 000
Städning entreprenad	-40 000	-37 104	-38 000
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-12 300	-11 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-7 375	-40 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-40	0
Gård	-3 000	-2 810	-20 000
Serviceavtal	-4 000	-3 086	-4 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-9 923	-3 000
Brandskydd	-4 000	0	0
	<b>-112 000</b>	<b>-76 426</b>	<b>-156 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-59 976	0	-273 000
Tvättstuga	0	-11 618	0
VVS	0	-10 658	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 188	0
Ventilation	0	-17 875	0
Elinstallationer	0	-2 525	0
Fönster	0	-6 778	0
	<b>-59 976</b>	<b>-52 642</b>	<b>-273 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-330 768	0
Stambyte	-100 000	0	0
	<b>-100 000</b>	<b>-330 768</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-108 000	-72 410	-37 000
Värme	-439 000	-412 323	-387 000
Vatten	-89 000	-75 942	-67 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-34 065	-34 000
Grovsopor	-5 000	-5 339	0
	<b>-681 000</b>	<b>-600 079</b>	<b>-525 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-46 000	-42 559	-42 000
Tomträttsavgäld	-224 800	-149 575	-125 000
Kabel-TV	-8 000	-8 738	-8 000
Bredband	-2 000	0	-2 000
	<b>-280 800</b>	<b>-200 872</b>	<b>-177 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 679	-76 739	-75 000
	<b>-74 679</b>	<b>-76 739</b>	<b>-75 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 023	0
Föreningskostnader	-5 000	-37 274	-3 000
Styrelseomkostnader	-30 000	-16 226	-30 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-1 091	-10 000
Förvaltningsarvode	-92 000	-85 258	-86 000
Administration	-8 000	-9 301	-4 000
Korttidsinventarier	0	-39 903	0
Konsultarvode	0	-13 800	0
Föreningsavgifter	-9 000	-8 259	-9 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 320	-6 000
	<b>-155 000</b>	<b>-217 455</b>	<b>-148 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-86 000	-85 725	-86 000
Förbättringar	-102 000	-91 966	-102 000
	<b>-188 000</b>	<b>-177 691</b>	<b>-188 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 651 455</b>	<b>-1 732 672</b>	<b>-1 542 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>214 965</b>	<b>14 858</b>	<b>142 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 396	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Låneräntor	-130 965	-75 138	-58 000
	<b>-130 965</b>	<b>-70 720</b>	<b>-58 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>84 000</b>	<b>-55 862</b>	<b>84 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)