



# 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 Österbäcken

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bäckbornas samfällighet. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar parkering, gemensamma avfallsrum, matargator.

##### Styrelsen

Marie Åkerström	Ordförande
Eva Borbely	Ledamot
Christian Carlsten	Ledamot
Peter Eklund	Ledamot
Catharina Lundberg	Ledamot
Hooshang Torkaman Momeny	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

## Valberedning

Harri Gustafsson  
Johan Hahne

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NATURVÅRDEN 1	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

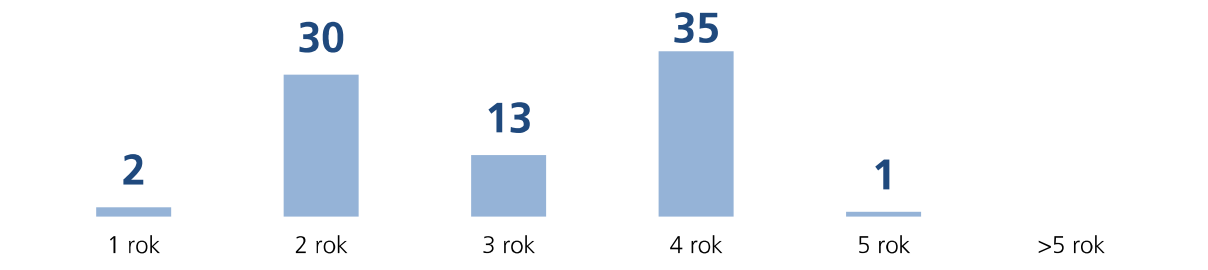
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 823 m<sup>2</sup>, varav 6 823 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum	Port 13

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar elbil	2022	Ettapp 2
Borrning av bergvärme	2021	
Laddstolpar elbil	2021	Ettapp 1
Fortsatt rep. av balkonggolv	2020	Löpande
Upprustning gröna ytor på gård	2020	
OVK	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte till miljövänlig belysning	2023	
Genomgång och förebyggande åtgärd ballofixer	2023	Uppdatering VVC klar
Låssystem	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet Tv leverantör	Comhem
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Hiss service	I.T.K.
Internetuppkopplingsleverantör fiber	Stockholms Stadsnät
Städavtal	Änglarnas städ
Laddstolpar	MER Sverige

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

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

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

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

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

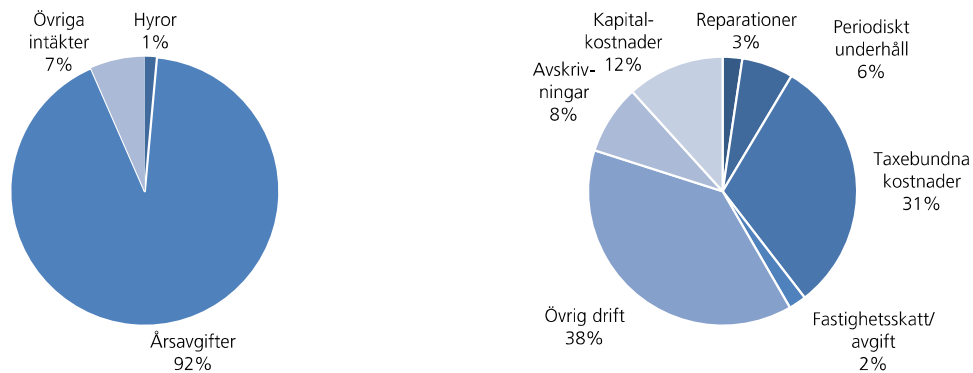
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 796 438</b>	<b>10 215 369</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 423 588	5 217 257
Finansiella intäkter	9 538	609
Minskning kortfristiga fordringar	71 388	0
	<b>5 504 514</b>	<b>5 217 866</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 641 846	6 849 976
Finansiella kostnader	684 517	667 409
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	374 500
Ökning av kortfristiga fordringar	0	59 357
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	10 811	185 555
	<b>5 837 174</b>	<b>8 636 797</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 463 778</b>	<b>6 796 438</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-332 660</b>	<b>-3 418 931</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 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

Projekt Bergvärme samt laddstolpar slutfördes.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st  
Överlåtelser under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 19  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	731	731	731	731
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 444	7 517	7 591	7 664
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	174	48	32	39
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	91	95	97
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	31	24	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	100	98	124	132
Soliditet (%)	40	40	41	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-376	-2 763	420	738
Nettoomsättning (tkr)	5 119	5 093	5 094	5 089

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 823 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	10 509 400	0	0	10 509 400
Upplåtelseavgifter	3 102 260	0	0	3 102 260
Kapitaltillskott	20 400 099	0	0	20 400 099
Fond för yttre underhåll	2 120 815	531 000	-3 375 250	4 965 065
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>36 132 574</b>	<b>531 000</b>	<b>-3 375 250</b>	<b>38 976 824</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 706 740	-531 000	611 822	-1 787 562
Årets resultat	-375 871	-375 871	2 763 428	-2 763 428
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 082 611</b>	<b>-906 871</b>	<b>3 375 250</b>	<b>-4 550 990</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>34 049 963</b>	<b>-375 871</b>	<b>0</b>	<b>34 425 834</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-375 871
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 175 740
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-531 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 082 611</b>

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

359 800
<b>-1 722 811</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	5 119 375	5 092 923
Övriga rörelseintäkter	Not 3	304 213	124 334
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 423 588</b>	<b>5 217 257</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 179 488	-6 206 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 420	-266 722
Personalkostnader	Not 6	-215 938	-377 177
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-482 634	-463 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 124 480</b>	<b>-7 313 885</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>299 108</b>	<b>-2 096 628</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 538	609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-684 517	-667 409
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-674 979</b>	<b>-666 800</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-375 871</b>	<b>-2 763 428</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-375 871</b>	<b>-2 763 428</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13 79 159 014	79 641 648
Maskiner	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>79 159 014</b>	<b>79 641 648</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>79 159 014</b>	<b>79 641 648</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	15 070	86 460
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 5 487 147	5 792 743
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 502 217</b>	<b>5 879 203</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	982 272	1 009 333
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>982 272</b>	<b>1 009 333</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 484 489</b>	<b>6 888 537</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>85 643 503</b>	<b>86 530 185</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		13 611 660	13 611 660
Kapitaltillskott		20 400 099	20 400 099
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 120 815	4 965 065
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 132 574</b>	<b>38 976 824</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 706 740	-1 787 562
Årets resultat		-375 871	-2 763 428
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 082 611</b>	<b>-4 550 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 049 963</b>	<b>34 425 834</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	50 290 494	50 790 494
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 290 494</b>	<b>50 790 494</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		205 453	118 116
Skatteskulder		17 270	13 708
Övriga skulder		53 583	142 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	526 740	539 638
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 303 046</b>	<b>1 313 857</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 643 503</b>	<b>86 530 185</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 slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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
Laddstolpar	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 989 532	4 989 532
Hyror förråd	77 473	78 615
Parkering	25 000	24 700
Överlåtelse/pantsättning	27 290	0
Öresutjämning	81	76
	<b>5 119 375</b>	<b>5 092 923</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	292 426	0
Försäkringsersättning	0	110 608
Övriga intäkter	11 787	13 726
	<b>304 213</b>	<b>124 334</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	128 015	119 347
	Fastighetsskötsel beställning	17 445	6 237
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	61 595	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	472 602	65 165
	Snöröjning/sandning	87 859	78 461
	Städning entreprenad	118 011	85 969
	Städning enligt beställning	27 647	10 315
	Hissbesiktning	9 479	9 228
	Myndighetstillsyn	2 600	23 427
	Gemensamma utrymmen	4 443	0
	Garage/parkering	0	96
	Sophantering	0	23 581
	Gård	19 597	8 513
	Serviceavtal	27 158	20 675
	Förbrukningsmateriel	33 046	15 048
	Teleport/hissanläggning	553	0
	Brandskydd	5 914	66 903
		<b>1 015 964</b>	<b>532 965</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	7 954	17 286
	Entré/trapphus	12 675	15 282
	Lås	4 600	23 519
	Installationer	-16 500	0
	VVS	10 251	24 000
	Värmeanläggning/undercentral	7 883	53 390
	Elinstallationer	3 117	14 594
	Bredband	0	6 300
	Hiss	8 455	35 168
	Fönster	7 680	0
	Balkonger/altaner	3 575	0
	Mark/gård/utemiljö	22 095	0
	Garage/parkering	16 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	31 250	0
	Vattenskada	15 790	0
		<b>134 825</b>	<b>189 539</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	44 369	0
	Värmeanläggning	175 000	3 175 000
	Hiss	2 931	0
	Balkonger/altaner	137 500	200 250
		<b>359 800</b>	<b>3 375 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 189 596	325 917
	Värme	311 193	623 382
	Vatten	189 542	208 116
	Sophämtning/renhållning	78 609	82 581
	Grovsopor	33 725	29 230
		<b>1 802 665</b>	<b>1 269 226</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	160 490	145 644
	Tomträttsavgäld	472 000	449 500
	Kabel-TV	24 060	23 209
	Bredband	86 645	102 565
		<b>743 195</b>	<b>720 918</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>123 039</b>	<b>118 179</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 179 488</b>	<b>6 206 077</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	7 808	4 484
	Juridiska åtgärder	32 053	95 163
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	20 563
	Föreningskostnader	450	2 588
	Styrelseomkostnader	5 365	0
	Fritids- och trivselkostnader	9 205	5 339
	Studieverksamhet	0	1 763
	Förvaltningsarvode	93 802	91 772
	Administration	49 998	16 982
	Korttidsinventarier	0	8 759
	Konsultarvode	10 829	6 547
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 150	7 040
	OBS konto	3 284	0
		<b>246 420</b>	<b>266 722</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	168 335	294 275
	Sociala kostnader	47 603	82 902
		<b>215 938</b>	<b>377 177</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	457 667	457 667
	Förbättringar	24 967	6 242
		<b>482 634</b>	<b>463 909</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	92 328 820	91 954 320
	Nyanskaffningar	0	374 500
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>92 328 820</b>	<b>92 328 820</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 687 172	-12 223 263
	Årets avskrivningar enligt plan	-482 634	-463 909
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 169 806</b>	<b>-12 687 172</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>79 159 014</b>	<b>79 641 648</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	40 000 000
		<b>144 000 000</b>	<b>108 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	144 000 000	108 000 000
		<b>144 000 000</b>	<b>108 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 402	26 402
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 402</b>	<b>26 402</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-26 402	-26 402
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 402</b>	<b>-26 402</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	2	0
	Skattefordran	5 639	5 639
	Klientmedel hos SBC	4 447 358	4 757 591
	Räntekonto hos SBC	1 034 149	1 029 513
		<b>5 487 147</b>	<b>5 792 743</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	4 965 065	4 164 122
	Reservering enligt stadgar	531 000	531 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	269 943
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 375 250	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 120 815</b>	<b>4 965 065</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Swedbank	0,900 %	14 000 000	14 000 000
	Swedbank	1,040 %	13 000 000	13 000 000
	Swedbank	1,620 %	23 790 494	24 290 494
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>50 790 494</b>	<b>51 290 494</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000
			<b>50 290 494</b>	<b>50 790 494</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 290 494 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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	60 457 000	60 457 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	101 873	102 896
	Avgifter och hyror	0	425 672
	Snöröjning	0	11 070
	SBC Hemma avgifter och hyror	424 867	0
		<b>526 740</b>	<b>539 638</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Extrastämma kommer att hållas den 28 mars med anledning av uppdaterade stadgar.

Vi kommer även ta upp förslag om förstudie gällande solpaneler samt byte av låssystem på denna stämma.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Marie Åkerström  
Ordförande

Eva Borbely  
Ledamot

Christian Carlsten  
Ledamot

Peter Eklund  
Ledamot

Catharina Lundberg  
Ledamot

Hooshang Torkaman Momeny  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Österbäcken, org.nr 716421-3345.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Österbäcken 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 Österbäcken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 238 450	4 989 532	4 989 000
Hyror förråd	75 000	77 473	77 000
Parkering	65 000	25 000	65 000
Överlåtelse/pantsättning	0	27 290	0
Öresutjämning	0	81	0
Fakturerade kostnader	0	292 426	0
Övriga intäkter	0	11 787	0
	<b>5 378 450</b>	<b>5 423 588</b>	<b>5 131 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-132 000	-128 015	-110 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-17 445	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-50 000	-61 595	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-48 000	-472 602	-60 000
Snöröjning/sandning	-87 000	-87 859	-96 000
Städning entreprenad	-95 000	-118 011	-100 000
Städning enligt beställning	-10 000	-27 647	-3 000
Hissbesiktning	-11 000	-9 479	-10 000
Myndighetstillsyn	-26 000	-2 600	-20 000
Gemensamma utrymmen	0	-4 443	-1 000
Garage/parkering	-1 000	0	0
Sophantering	-26 000	0	-25 000
Gård	-10 000	-19 597	-17 000
Serviceavtal	-23 000	-27 158	-22 000
Förbrukningsmateriel	-17 000	-33 046	-15 000
Teleport/hissanläggning	0	-553	0
Brandskydd	-10 000	-5 914	-5 000
	<b>-553 000</b>	<b>-1 015 964</b>	<b>-494 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-217 000	0	-228 000
Tvättstuga	0	-7 954	0
Entré/trapphus	0	-12 675	0
Lås	0	-4 600	0
Installationer	0	16 500	0
VVS	0	-10 251	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 883	0
Elinstallationer	0	-3 117	0
Hiss	0	-8 455	0
Fönster	0	-7 680	0
Balkonger/altaner	0	-3 575	0
Mark/gård/utemiljö	0	-22 095	0
Garage/parkering	0	-16 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-31 250	0
Vattenskada	0	-15 790	0
	<b>-217 000</b>	<b>-134 825</b>	<b>-228 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-44 369	-50 000
Värmeanläggning	0	-175 000	0
Elinstallationer	-300 000	0	-300 000
Hiss	-5 000	-2 931	0
Balkonger/altaner	-170 000	-137 500	-100 000
	<b>-475 000</b>	<b>-359 800</b>	<b>-450 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-1 200 000	-1 189 596	-225 000
Värme	-200 000	-311 193	-672 000
Vatten	-230 000	-189 542	-170 000
Sophämtning/renhållning	-91 000	-78 609	-75 000
Grovsopor	-33 000	-33 725	-30 000
	<b>-1 754 000</b>	<b>-1 802 665</b>	<b>-1 172 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-161 000	-160 490	-210 000
Tomträttsavgäld	-450 000	-472 000	-386 000
Kabel-TV	-26 000	-24 060	-24 000
Bredband	-113 000	-86 645	-86 400
	<b>-750 000</b>	<b>-743 195</b>	<b>-706 400</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-111 609	-123 039	-112 000
	<b>-111 609</b>	<b>-123 039</b>	<b>-112 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-7 808	-5 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-32 053	-100 000
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-20 625	-21 000
Föreningskostnader	-3 000	-450	-6 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-5 365	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-9 205	-50 000
Studieverksamhet	-2 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-102 000	-93 802	-95 000
Administration	-13 000	-49 998	-12 000
Konsultarvode	-20 000	-10 829	-40 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 162	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 150	-7 000
OBS konto	0	-3 284	0
	<b>-211 000</b>	<b>-246 420</b>	<b>-353 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-120 000	-75 035	-120 000
Övriga arvoden	-44 000	-93 300	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-51 000	-47 603	-51 000
	<b>-215 000</b>	<b>-215 938</b>	<b>-201 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-458 000	-457 667	-458 000
Förbättringar	-87 500	-24 967	-163 000
	<b>-545 500</b>	<b>-482 634</b>	<b>-621 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 832 109</b>	<b>-5 124 480</b>	<b>-4 337 400</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>546 341</b>	<b>299 108</b>	<b>793 600</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	9 480	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	58	0
Låneräntor	-670 000	-684 491	-915 000
Övriga räntekostnader	0	-26	0
	<b>-670 000</b>	<b>-674 979</b>	<b>-915 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-123 659</b>	<b>-375 871</b>	<b>-121 400</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)