

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 Hornavan 2

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 2021 och 2070.
- 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 1982-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-05 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

Wilma Pietsch	Ordförande
Anders Danielsson	Ledamot
Björn Wendelborn Barr	Ledamot
Karla Wixe	Ledamot

Tobias Carlberg	Suppleant
Julia Cecilia Stålnacke	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Daniel Franke	
Jan Koltai	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hornavan 2	1984	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med elpanna "som spets".

Byggnadsår och ytor

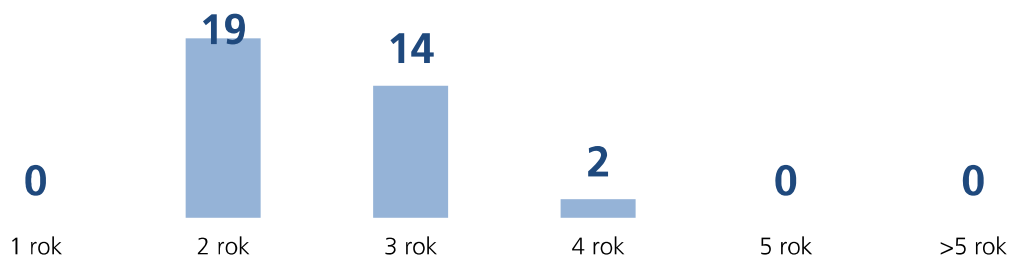
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 572 m², varav 2 466 m² utgör boyta och 106 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga i 27:an
Tvättstuga i 25:an
Vindsförråd i 27:an
Vindsförråd i 25:an
Källarförråd i 27:an
Källarförråd i 25:an
Cykel & Barnvagnsrum i 27:an
Cykel & Barnvagnsrum i 25:an
Garageplatser
Bilparkeringar
Förråds- / styrelserum i ansl till
källarförråd i 27:an

Kommentar

Får användas av alla medlemmar
Får användas av alla medlemmar
Ett förråd per lägenhet i 27:an
Ett förråd per lägenhet i 25:an
Ett förråd per lägenhet i 27:an
Ett förråd per lägenhet i 25:an

4 st, hyrs ut till BRF medlemmar
2 st, hyrs ut till BRF medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Beskärning av träd	2022	Flera tallar på tomten beskars. Ytterligare några träd behöver beskåras under 2023.
Slipning och lackning av portar	2022	
Byte av kompressor bergvärmepump	2022	
Upprättande av ny underhållsplan	2021	
Anläggning av rabatter	2020	Plantering av perenner längs med stenläggningar.
Förbättringsmålning	2020	Förbättring av 2016 års målning. Bägge trapphusen.
Energideklaration	2020	
Inspektion av takpannor	2020	Takpannor konstaterades vara i bra skick. Bägge husen.
Stamspolning	2019	
Upprustning av utomhusmiljö	2018	Stenläggning av grusgångar, anläggning av ramp samt nya planteringar i rabatter
Tätning av kabelgenomgångar 27:an	2017	Efter påpekande vid brandskyddskontroll. Även tätat sopnedkast.
Asfaltering av parkeringar och garageuppfart	2017	
Rensning av ventilationskanaler	2017	
Ljudsanering tvättstuga 25:an	2017	
Målning av trapphus i båda husen	2016	
torkskåp till tvättstuga hus 27	2016	
nytt bokningssystem för tvättstugan i hus 25	2016	
Avslutande arbete med fasadrenoveringen	2015	Båda fastigheterna samt garagen
Fasad- och fönsterrenovering samt byte av garagedörrar och plåtarbeten & stuprör	2014	Båda fastigheterna samt garagen
Spolning av rör	2012	Båda fastigheterna 25:an & 27:an
Snörasskydd & Takfallstegar	2011	På taken på båda fastigheterna 25:an & 27:an
Piskbalkongerna	2011	Permanent tak över piskbalkongen i respektive hus
Nya takluckor	2011	Båda fastigheterna 25:an & 27:an
Bergvärme som uppvärmningsalternativ	2010	Bytt från olja som uppvärmningsalternativ till Bergvärme
Fd oljerummet har renoverats	2010 - 2011	Oljecisternen togs bort 2010 och bergvärmeutrustningen står nu i rummet som har renoverats med nytt golv och hydragen el
Tvättmaskinspark i 25:an & 27:an	2009	Tvättmaskiner och torktumlare ses över, nya maskiner köps in
Torkrummet i 25:an	2007	Ny torkfläkt
Nya termostater till alla element	2006	
Tvättstugan 25:an	2004	Tak, golv och väggar målades
Stambyte (badrum)	2004 - 2005	Renovering av badrum i samband med stambytet, Båda fastigheterna 25:an & 27:an
Piskbalkongen 27:an	2004	Ytskiktet

Elstigar & Elledningar samt 3 fas till samtliga lägenheter	2004 - 2005	
Ny oljecistern	2004	Monterades bort 2010 i samband med övergång till bergvärme
Luftdon	2003	Justerbara frånluftsdon i kök & badrum i samtliga lägenheter
Piskbalkongen 25:an	2003	Ytskiktet
Stambyte (kök)	2002 - 2003	Båda fastigheterna 25:an & 27:an, med tillhörande vattenledningar

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2023	Obligatorisk ventilationskontroll
Översyn och justering samtliga fönster	2023	
Översyn av armaturer	2023	Byte av belysning inomhus och utomhus till energisnålare led-lampor.
Injustering av värmesystem	2023	
Tvättstugor	2025	Ny utrustning och målning av golv, väggar och tak i respektive tvättstugor
Upprustning av barnvagnsrum	2025	
Nya takfläktar	2028	
Omläggning av tak	2028	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Söder om Söder Städ och fönsterputs
Tidningsåtervinning	Sita
Hisskontroll	Kiwa
Hissupport	Trygga Hiss i Sthlm AB
Bergvärmeanläggningen	Alova
Husförsäkring	Länsförsäkringar
Serviceavtal tvättstuga	Söderkyl AB

Föreningens ekonomi

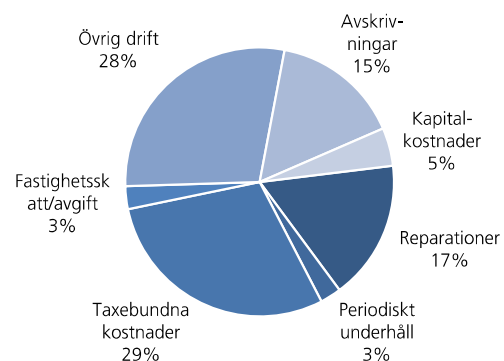
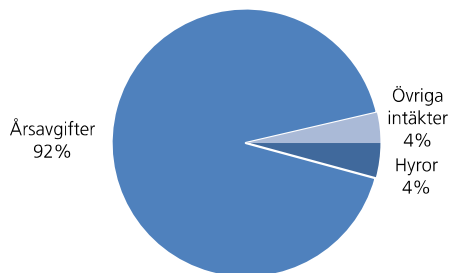
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 190 069	1 208 928
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 099 049	2 067 443
Finansiella intäkter	1 467	125
Ökning av kortfristiga skulder	0	54 134
	2 100 516	2 121 702
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 709 804	1 148 940
Finansiella kostnader	96 542	37 834
Ökning av kortfristiga fordringar	20 396	53 786
Minskning av långfristiga skulder	1 100 000	900 000
Minskning av kortfristiga skulder	10 335	0
	2 937 077	2 140 560
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	353 508	1 190 069
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-836 561	-18 859

*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 året har styrelsen haft 17 protokollförda sammanträden och glädjande nog kunnat ses fysiskt för första gången sedan pandemin började.

Vintern och våren 2022 präglades av mycket arbete kring värmesituationen i husen då en av våra bergvärmepumpar gick sönder 2021 och reservdelar dröjde. Under hösten 2022 kunde vår servicepartner Etcon/Alova installera en ny kompressor på den ena pumpen och sedan dess har värmesituationen förbättrats avsevärt i husen. Under året har vi också åtgärdat radiatorer som inte fungerat, och beställt en större justering av fönstren i föreningen för att ytterligare förbättra inomhusmiljön och sänka vår energiförbrukning.

Efter många klagomål från boende om bredbandsuppkopplingen har Ownit uppgraderat kapaciteten, och gått med på att ge oss ett sex månaders kostnadsavdrag under 2023 som kompensation.

Styrelsen har även under hösten 2022 sett till att våra entréportar slipats och lackats om, och sett till att cykelrumsdörrarna försetts med skyddsplåtar.

Under vintern 2022 har vi även beskurit en del av träden på vår tomt. Det arbetet fortgår under 2023.

Styrelsen har även skickat in en intresseanmälan om friköp av tomten för BRF Hornavan 2. Den processen är ännu pågående och inget beslut har fattats.

Under året har styrelsen även genomfört en extraamortering om 800 000 kronor för att minska våra lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	784	773	761	750
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 640	4 087	4 452	4 549
Elkostnad/m ² totalyta	25	16	11	15
Värmekostnad/m ² totalyta	175	113	79	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	15	60	65
Soliditet (%)	43	41	37	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-38	549	585	209
Nettoomsättning (tkr)	2 098	2 056	2 027	1 998

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 466 m² bostäder och 106 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	2 258 166	0	0	2 258 166
Uppskrivningsfond	6 333 074	0	0	6 333 074
Upplåtelseavgifter	3 614 768	0	0	3 614 768
Fond för yttre underhåll	3 502 540	592 000	-4 864	2 915 404
S:a bundet eget kapital	15 708 548	592 000	-4 864	15 121 412
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 613 720	-592 000	553 824	-8 575 544
Årets resultat	-37 663	-37 663	-548 960	548 960
S:a fritt eget kapital	-8 651 383	-629 663	4 864	-8 026 584
S:a eget kapital	7 057 165	-37 663	0	7 094 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-37 663
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 021 720
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-592 000
summa balanserat resultat	-8 651 383

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

53 270
-8 598 113

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 098 449	2 056 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	11 423
Summa rörelseintäkter		2 099 049	2 067 443
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 480 183	-910 906
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 445	-146 042
Personalkostnader	Not 6	-95 176	-91 992
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-331 833	-331 833
Summa rörelsekostnader		-2 041 637	-1 480 774
RÖRELSERESULTAT		57 412	586 669
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 467	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 542	-37 834
Summa finansiella poster		-95 075	-37 709
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-37 663	548 960
ÅRETS RESULTAT		-37 663	548 960

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	15 931 793	16 263 626
Inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	15 931 793	16 263 626
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 934 593	16 266 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	13 968	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	412 583	1 242 716
Summa kortfristiga fordringar	426 551	1 242 716
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 966	2 966
Summa kassa och bank	2 966	2 966
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	429 517	1 245 682
SUMMA TILLGÅNGAR	16 364 110	17 512 108

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 872 934	5 872 934
Uppskrivningsfond		6 333 074	6 333 074
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 502 540	2 915 404
Summa bundet eget kapital		15 708 548	15 121 412
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 613 720	-8 575 544
Årets resultat		-37 663	548 960
Summa fritt eget kapital		-8 651 383	-8 026 584
SUMMA EGET KAPITAL		7 057 165	7 094 828
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	8 977 400	10 077 400
Leverantörsskulder		37 487	81 375
Skatteskulder		5 623	4 859
Övriga skulder		13 142	7 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	273 293	246 646
Summa kortfristiga skulder		9 306 945	10 417 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 364 110	17 512 108

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	100 år	100 år
Uppskrivningsfond	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	20-50 år	20-50 år
Stambyte	50-100 år	50-100 år
Balkong	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 933 867	1 905 289
Hyror parkering	12 758	12 570
Hyror garage	76 278	75 151
Bredbandsintäkter	63 000	63 000
Överlåtelse/pantsättning	12 558	0
Öresutjämnning	-12	10
	2 098 449	2 056 020

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	600	11 423
	600	11 423

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	24 875	0
	Fastighetskötsel beställning	4 905	0
	Städning entreprenad	33 942	36 048
	Hissbesiktning	2 511	2 396
	Myndighetstillsyn	5 670	0
	Gemensamma utrymmen	0	800
	Sophantering	0	11 125
	Gård	0	3 330
	Serviceavtal	25 336	6 960
	Förbrukningsmateriel	2 189	1 838
		99 428	62 497
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	10 774
	Lås	9 103	0
	VVS	16 961	0
	Värmeanläggning/undercentral	316 848	59 049
	Hiss	16 980	11 480
		359 892	81 303
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	8 020	0
	Entré/trapphus	45 250	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 864
		53 270	4 864
	Taxebundna kostnader		
	El	63 841	39 447
	Värme	451 009	278 677
	Vatten	66 664	61 343
	Sophämtning/renhållning	36 370	34 446
	Grovsopor	10 291	8 743
		628 175	422 656
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 646	47 553
	Tomträttsavgäld	173 400	173 400
	Kabel-TV	6 252	6 078
	Bredband	51 975	56 700
		281 273	283 731
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	58 145	55 855
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 480 183	910 906
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 864	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 875
	Föreningskostnader	1 250	450
	Styrelseomkostnader	5 000	637
	Fritids- och trivselkostnader	1 089	514
	Förvaltningsarvode	80 567	78 824
	Administration	18 000	5 079
	Konsultarvode	7 425	44 663
	OBS konto	1 000	0
		134 445	146 042

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	25 176	21 992
		95 176	91 992
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	37 287	37 287
	Förbättringar	228 023	228 023
	Uppskrivning byggnad	66 524	66 524
		331 833	331 833
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 258 716	15 258 716
	Utgående anskaffningsvärde	15 258 716	15 258 716
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	6 652 389	6 652 389
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-66 524	-66 524
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-518 887	-452 363
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	6 066 978	6 133 502
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 128 592	-4 863 282
	Årets avskrivningar enligt plan	-265 310	-265 310
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 393 901	-5 128 592
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 931 793	16 263 626
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 372 000	24 541 000
	Taxeringsvärde mark	49 126 000	31 138 000
		78 498 000	55 679 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 000 000	55 200 000
	Lokaler	498 000	479 000
		78 498 000	55 679 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	240 375	240 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	240 375	240 375
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-240 375	-240 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-240 375	-240 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	62 041	55 613
	Klientmedel hos SBC	349 364	656 996
	Räntekonto hos SBC	1 178	530 107
		412 583	1 242 716
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 915 404	2 328 975
	Reservering enligt stadgar	592 000	592 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-4 864	-5 571
	Vid årets slut	3 502 540	2 915 404

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	3,200 %	5 717 400	6 817 400	2023-12-28
SEB	3,200 %	3 260 000	3 260 000	2023-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		8 977 400	10 077 400	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 977 400	-10 077 400	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 477 400 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 372 000	17 372 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Vatten	12 356	10 249
Arvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	15 670
Ränta	8 259	1 120
Avgifter och hyror	173 826	156 603
Städning	0	3 004
	273 293	246 646

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 planerar styrelsen för att justera fönstren i samtliga lägenheter för bättre inomhusklimat och effektivare uppvärmning.

Styrelsen planerar också att genomföra en injustering av värmesystemen för att ytterligare effektivisera värmesystemen i husen och en OVK under 2023.

Vi hoppas även ha ekonomi att byta ut belysning ute och inne till energisnåla LED-belysning för att minska vår elanvändning.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Wilma Pietsch
Ordförande

Anders Danielsson
Ledamot

Björn Wendelborn Barr
Ledamot

Karla Wixe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Engzell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hornavan 2, org.nr 716417-9801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hornavan 2 för år 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsbedömning i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsbedömning i Sverige och har i övrigt har 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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

revisionsbedömning 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Hornavan 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 tryggt 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd datum enligt digital signering

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 030 700	1 933 867	1 934 000
Hyror parkering	12 000	12 758	12 000
Hyror garage	75 000	76 278	75 000
Bredbandsintäkter	63 000	63 000	63 000
Överlåtelse/pantsättning	0	12 558	0
Öresutjämning	0	-12	0
Övriga intäkter	0	600	0
	2 180 700	2 099 049	2 084 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-25 000	-24 875	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-4 905	0
Städning entreprenad	-40 000	-33 942	-37 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-35 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 511	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-5 670	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-3 000
Sopphantering	-13 000	0	0
Gård	-4 000	0	-2 000
Serviceavtal	-8 000	-25 336	-20 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 189	-4 000
	-132 000	-99 428	-69 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-50 000
Lås	0	-9 103	0
VVS	0	-16 961	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-316 848	0
Hiss	0	-16 980	0
	-60 000	-359 892	-50 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-8 020	-250 000
Entré/trapphus	0	-45 250	0
VVS	-93 000	0	-200 000
Värmeanläggning	-60 000	0	0
Elinstallationer	-170 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-30 000	0	-20 000
	-353 000	-53 270	-470 000
Taxebundna kostnader			
El	-400 000	-63 841	-38 000
Värme	0	-451 009	-268 000
Vatten	-68 000	-66 664	-60 000
Sophämtning/renhållning	-38 000	-36 370	-40 000
Grovsopor	-10 000	-10 291	-15 000
	-516 000	-628 175	-421 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-53 000	-49 646	-48 000
Tomträttsavgäld	-174 000	-173 400	-174 000
Kabel-TV	-7 000	-6 252	-7 000
Bredband	-30 000	-51 975	-59 000
	-264 000	-281 273	-288 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 000	-58 145	-54 000
	-54 000	-58 145	-54 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-3 864	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 250	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 250	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-5 000	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 089	-1 000
Förvaltningsarvode	-37 000	-80 567	-82 000
Administration	-4 000	-18 000	-3 000
Konsultarvode	0	-7 425	0
OBS konto	0	-1 000	0
	-62 000	-134 445	-104 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-70 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-25 176	-22 000
	-79 000	-95 176	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-38 000	-37 287	-38 000
Förbättringar	-229 000	-228 023	-229 000
Uppskrivning byggnad	-67 000	-66 524	-67 000
	-334 000	-331 833	-334 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 854 000	-2 041 637	-1 882 000
RÖRELSERESULTAT	326 700	57 412	202 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 178	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	226	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	63	0
Låneräntor	-360 000	-96 513	-40 000
Övriga räntekostnader	0	-29	0
	-360 000	-95 075	-40 000
RESULTAT	-33 300	-37 663	162 000

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