

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 Östanskog 34

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 2018 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2001-10-24 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

Björn Sundblad	Ordförande
Linda Strand	Ledamot
Johan Kenneth Svensson	Ledamot
Barbro Anita Boberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elisabeth Bäärnhjelm Pousette	Ordinarie Extern	Egen
-------------------------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖSTANSKOG 34	1979	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

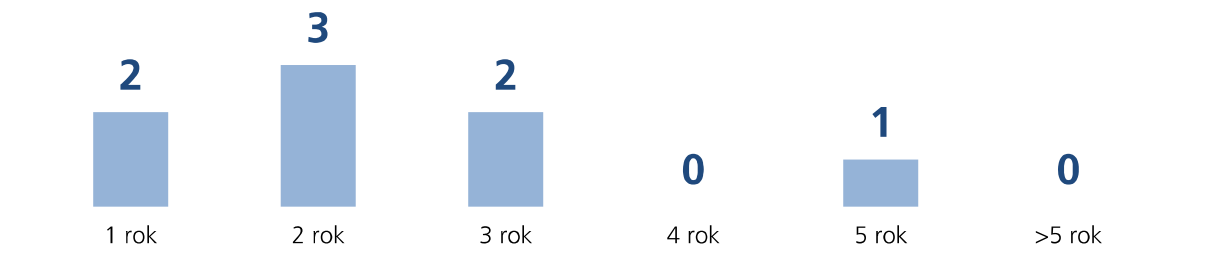
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 621 m², varav 521 m² utgör boyta och 100 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	100 m ²	årsvis

Gemensamhetsutrymmen
Östanskog 34

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte ventiler garage	2022	
Byte lampor	2022	
Byte av ventiler i källare	2022	
Byte element garage och lgh 11	2022	
dressar på gräsytan bak	2022	
Lagning/underhåll entredörr	2022	
Jordförbättring och grässådd baksida	2022	
Nytt fönster i Växthus	2022	Sönder vid montering
Plattläggning Baksida	2021	
Växthus	2021	
Dagvattenmagasin x 2	2021	
Byte lampor gård	2021	
Uppbyggnad bullerskydd altan	2021	
Ny gräsmatta	2021	
Några lass stenmjöl på framsida och parkering	2021	
Ny dränering runt hus	2021	
Besiktning ventiler VA i hela huset	2021	2020
Asbestsanering	2021	
Byte filter torkrum	2021	
Lagning Torktumlare	2021	
Lagning Tvättmaskin HÖ	2021	
Rensning kullen	2020	
Rivning väggar uteplats	2020	
Stängsel baksida	2020	
Byte toasits källare	2020	
Rensa upp slänt mot allmänning	2020	
Balkongräcken	2020	
Omläggning tak förråd	2020	
installation kodlås tvättstuga	2019	
Byte lampor ute och trapp	2019	
Byte filter torkrum	2019	
Tvätt av entrematta	2019	
Målning trapphus	2019	
Rensning tak	2019	
Anläggning sopkärllskåp	2019	
Ommålning av trapphus	2019	
Gjutning nya balkongplattor	2019	
Byte stuprör och hängrännor	2019	
Rivning Altandäck och bullerskärm	2019	
Tvättning målning fasad	2018	2019
Belysning slänt baksida	2018	
Lagning fasad skada vid altan	2018	
Installation av fiber till alla lgh	2018	
Björn lgh Skada tak	2018	
Brandvarnare samtliga utrymmen i huset	2017	
Lagning putsskador hus	2017	2017
Fasad vid kungsaltan renoverad	2017	
Målning källarväggar i gång inkl. dörrar	2016	

Radonmätning	2016 - 2017
Målning torkrum	2016
Läggning klinkergolv i källarutrymme	2016
Bortslipning av plastfärg på golv i hela källarutrymmet	2016
Gjutning ny platta kungsaltan	2016 - 2017
Ny el till utebelysning förråd	2016
Ny el och utebelysning gård	2016
Ny mangelduk	2016
Bättringsmålning plåttak	2016
Nybyggnation Bastu	2016 - 2017
Målning staket mot gatan	2015
Upprättande av underhållsplan	2015
Fönsterrenovering	2013
Målning av Friggebod	2012
Byte av källardörr	2012
Relining av Rör	2011
Renovering av gårdsplan	2009
Ny Friggebod	2009
Nya tvättmaskiner	2008
Installation av bergvärme	2004
Målning av tak	2004

Planerat underhåll	År	Kommentar
Slutför plattläggning	2023	Linda offertn men dyrt
Se över räcken	2023	
Se över bullerskyddande fönster	2023	
Målning Takutsprång förråd	2023	
Målning toalett källare	2023	
Se över ytterdörrar	2023	
Se över tak	2023	
Se över fönster målning utv.	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör (Gammal)	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	Föreningen och medlemmar
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät
TV	Sappa

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % 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.

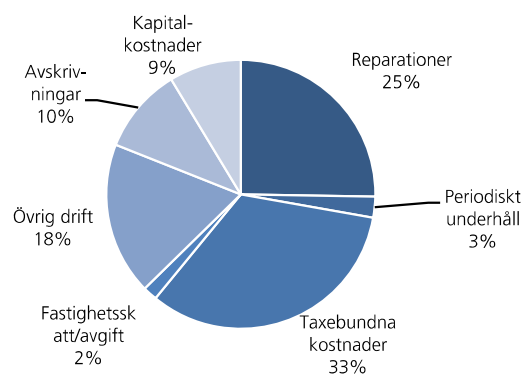
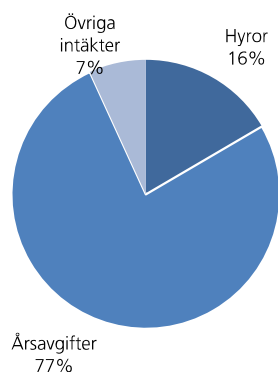
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	537 870	162 597
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	486 625	430 032
Finansiella intäkter	646	194
Minskning kortfristiga fordringar	0	240
Ökning av långfristiga skulder	0	705 016
Ökning av kortfristiga skulder	0	15 547
	487 271	1 151 029
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	699 143	717 671
Finansiella kostnader	74 347	58 084
Ökning av kortfristiga fordringar	14 428	0
Minskning av långfristiga skulder	139 340	0
Minskning av kortfristiga skulder	501	0
	927 759	775 755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	97 382	537 870
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-440 488	375 274

*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

Felaktig amortering från banken på våra lån. 3% i stället för 1 % som lovat.
Kostsamt för föreningen.
Elprischock i december
Räntehöjningar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 11
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 11

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	716	651	651	651
Hyror/m ² hyresrättsyta	620	563	563	563
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 049	10 317	8 964	8 972
Elkostnad/m ² totalyta	371	216	150	204
Värmekostnad/m ² totalyta	32	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	33	43	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	120	94	170	148
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-376	-435	-239	-1 588
Nettoomsättning (tkr)	487	430	430	430

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 521 m² bostäder och 100 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	521 217	0	0	521 217
Fond för yttre underhåll	497 906	309 619	-271 525	459 812
S:a bundet eget kapital	1 019 123	309 619	-271 525	981 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 350 968	-309 619	-163 295	-2 878 054
Årets resultat	-375 510	-375 510	434 820	-434 820
S:a fritt eget kapital	-3 726 478	-685 129	271 525	-3 312 874
S:a eget kapital	-2 707 355	-375 510	0	-2 331 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-375 510
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 041 349
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-309 619
summa balanserat resultat	-3 726 478

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktas	21 963
att i ny räkning överförs	-3 704 515

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	486 625	430 032
Summa rörelseintäkter		486 625	430 032
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-649 747	-660 140
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 396	-57 531
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-89 291	-89 291
Summa rörelsekostnader		-788 434	-806 962
RÖRELSERESULTAT		-301 809	-376 930
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		646	194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 347	-58 084
Summa finansiella poster		-73 701	-57 890
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-375 510	-434 820
ÅRETS RESULTAT		-375 510	-434 820

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,12	2 499 152	2 588 443
Summa materiella anläggningstillgångar	2 499 152	2 588 443
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 501 152	2 590 443
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 768	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	107 470	542 299
Summa kortfristiga fordringar	116 238	542 299
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 299	2 299
Summa kassa och bank	2 299	2 299
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	118 537	544 597
SUMMA TILLGÅNGAR	2 619 689	3 135 040

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		521 217	521 217
Fond för yttre underhåll	Not 10	497 906	459 812
Summa bundet eget kapital		1 019 123	981 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 350 968	-2 878 054
Årets resultat		-375 510	-434 820
Summa fritt eget kapital		-3 726 478	-3 312 874
SUMMA EGET KAPITAL		-2 707 355	-2 331 845
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	384 613	5 246 800
Summa långfristiga skulder		384 613	5 246 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 851 171	128 324
Leverantörsskulder		37 991	44 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	53 269	47 177
Summa kortfristiga skulder		4 942 431	220 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 619 689	3 135 040

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 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	67 år	67 år
Värme/kylanläggning	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år
Uppskrivningsfond	67 år	67 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	372 820	338 928
	Hyror lokaler	61 952	56 320
	Hyror parkering	18 600	5 400
	Bredbandsintäkter	29 376	29 376
	Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
	Öresutjämning	13	9
		486 625	430 032

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	3 000	-837
	Gård	5 284	9 313
	Förbrukningsmateriel	4 903	797
		13 187	9 273
	Reparationer		
	VVS	201 761	4 937
	Balkonger/altaner	0	30 688
	Mark/gård/utemiljö	0	67 267
	Skador/klotter/skadegörelse	15 919	0
		217 680	102 892
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	21 963	0
	Huskropp utvändigt	0	180 130
	Balkonger/altaner	0	46 967
	Mark/gård/utemiljö	0	44 428
		21 963	271 525
	Taxebundna kostnader		
	El	230 118	134 231
	Gas	20 000	0
	Vatten	18 811	20 190
	Sophämtning/renhållning	17 193	12 661
		286 122	167 082
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 885	23 702
	Tomträttsavgäld	39 600	39 600
	Kabel-TV	7 170	12 192
	Bredband	25 008	19 332
		95 663	94 826
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	15 132	14 542
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	649 747	660 140
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	2 500	2 500
	Föreningskostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	504	0
	Förvaltningsarvode	35 342	34 576
	Administration	7 780	17 675
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 820	2 780
		49 396	57 531
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	12 967	12 967
	Förbättringar	61 324	61 324
	Uppskrivning byggnad	15 000	15 000
		89 291	89 291
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 218 557	3 218 557
	Utgående anskaffningsvärde	3 218 557	3 218 557
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	1 000 000	1 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-15 000	-15 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-150 000	-135 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	835 000	850 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 480 114	-1 405 823
	Årets avskrivningar enligt plan	-74 291	-74 291
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 554 405	-1 480 114
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 499 152	2 588 443
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 098 000	5 287 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	6 200 000
		14 898 000	11 487 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 600 000	11 200 000
	Lokaler	298 000	287 000
		14 898 000	11 487 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6 520	270
	Skattefordran	5 867	6 457
	Klientmedel hos SBC	94 442	140 407
	Räntekonto hos SBC	642	395 165
		107 470	542 299

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	459 812	309 619
	Reservering enligt stadgar	309 619	309 619
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-271 525	-159 426
	Vid årets slut	497 906	459 812

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	1,080 %	297 000	300 000	Rörligt
	Handelsbanken	2,480 %	93 530	94 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,070 %	456 550	460 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,140 %	608 125	612 721	Rörligt
	Handelsbanken	3,350 %	997 500	1 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,890 %	435 889	487 165	2030-09-30
	Handelsbanken	0,970 %	1 485 000	1 500 000	Rörligt
	Handelsbanken	3,350 %	183 500	185 500	Rörligt
	Handelsbanken	3,330 %	678 690	735 738	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		5 235 784	5 375 124	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 851 171	-128 324	
			384 613	5 246 800	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 539 084 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 416 400	5 416 400

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	13 039	6 947
	Avgifter och hyror	40 230	40 230
		53 269	47 177

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Besiktning tak

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Björn Sundblad
Ordförande

Linda Strand
Ledamot

Johan Kenneth Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Elisabeth Bäärnhjelm Pousette
Extern revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Östanskog 34 för verksamhetsåret 2022

Organisationsnummer
716416-6279

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Östanskog 34.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och därutöver för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat – och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Östanskog för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat viktiga beslut och åtgärder samt förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

Att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 7 maj 2023

Elisabeth Bäärnhjelm Pousette
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	372 000	372 820	338 000
Hyror lokaler	61 000	61 952	56 000
Hyror parkering	18 000	18 600	5 000
Bredbandsintäkter	29 000	29 376	29 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 864	0
Öresutjämning	0	13	0
	480 000	486 625	428 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Gemensamma utrymmen	0	-3 000	-4 000
Gård	-11 000	-5 284	-14 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-4 903	-2 000
	-12 000	-13 187	-20 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-63 000	0	-37 000
VVS	0	-201 761	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-15 919	0
	-63 000	-217 680	-37 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-21 963	0
	0	-21 963	0
Taxebundna kostnader			
El	-206 000	-230 118	-130 000
Gas	0	-20 000	0
Vatten	-23 000	-18 811	-27 000
Sophämtning/renhållning	-14 000	-17 193	-11 000
	-243 000	-286 122	-168 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-23 885	-25 000
Tomträttsavgäld	-40 000	-39 600	-40 000
Kabel-TV	-14 000	-7 170	-13 000
Bredband	-22 000	-25 008	-21 000
	-103 000	-95 663	-99 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-13 893	-15 132	-15 000
	-13 893	-15 132	-15 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-3 000	-2 500	-3 000
Föreningskostnader	0	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-504	0
Förvaltningsarvode	-39 000	-35 342	-36 000
Administration	-9 000	-7 780	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-3 000	-2 820	-3 000
	-54 000	-49 396	-46 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-13 000	-12 967	-13 000
Förbättringar	-62 000	-61 324	-62 000
Uppskrivning byggnad	-15 000	-15 000	-15 000
	-90 000	-89 291	-90 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-578 893	-788 434	-475 000
RÖRELSERESULTAT	-98 893	-301 809	-47 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	642	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	4	0
Låneräntor	-106 000	-74 347	-110 000
	-106 000	-73 701	-110 000
RESULTAT	-204 893	-375 510	-157 000

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