

**Bostadsrättsföreningen Läroboken
Sigtuna**

Org. nr 716421-0754

Årsredovisning 2022

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Läroboken får härmed avge årsredovisning för 2022, föreningens 32:a verksamhetsår.

Styrelse:

Ordinarie ledamöter	Ordf. Claes Wæring	claes.vaering@outlook.com
	Leif Björling	leifbjorling80@gmail.com
	Monica Wallén (avflyttat under året)	
	Marie Age	age.inger.marie@gmail.com
Suppleanter	Irené Klingestedt	klirene@hotmail.com
	Janivan Åkerlund	janivan.akerlund@gmail.com
Valberedning	Sonja Weidland	1år
	John Nyström	2år (avflyttat under året)
	Gunilla Sand	3år
Ordinarie revisor	Bo Janryd	Civilekonom
Suppleant	Nils-Erik Tornqvist	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus i föreningens trädgård 2022-05-29. 47% av rösterna var närvarande.

Styrelsen har haft fyra protokollförda sammanträden. Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett. Antalet medlemmar var den 31/12 / 2022 46st i 34 lägenheter.

Fastigheten övrigt.

Fastigheten var fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. Fastighetens (Sigtuna 2:158) taxeringsvärde vid 2022 års taxering uppgick till 54 800 000 kr varav markvärdet till 15 800 000 kr och byggnadsvärdet till 39 000 000 kr

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Mälarkompaniet AB och styrelsen. Del av den tekniska förvaltningen har inköpts av Indoor Energy services AB, städ av Glans & Fresh i Sverige AB och vinterskötsel av Arturs Trädgårdstjänst i Stocholm AB. Övrig förvaltning har utförts internt av medlemmar o styrelse.

Personal

Föreningen har ej haft någon fast anställd. Årets arvoden för styrelsearbeten har utgått med 5 500 kronor.

Ekonomi

Avgifterna har under 2022 varit desamma som under de åtta föregående åren. Föreningens totala låneskuld uppgår till 10 000 000:-

Årets resultat uppvisar ett underskott på 77 309:- vi har i år gjort en avsättning till vår underhålls o reparationsfond på 250.000:- (se underhållsplan). Underskottet är till största delen att hänvisa till ökande energikostnader, serviceavgifter, räntekostnader och svensk inflation.

Som omnämnds i föreningens skriftliga information som årligen utkommer i december så har vi höjt lägenhetsavgifterna med 15% garageavgifterna med 100kr/månaden samt infört en avgift på P-platserna utomhus på 100kr. Vi hoppas och tror detta ska balansera de ökande kostnaderna för 2023 (se bifogad finansieringsanalys).

Avskrivning på fastighetens byggnader har gjorts med 185.000 kronor motsvarande ca. 0,5% av byggnadens bokförda värde år 2001, året innan beslut togs om avskrivning enligt plan. Detta ligger inom ramen för de rekommendationer som gäller för avskrivningstakten på denna typ av byggnader. I övrigt hänvisas till balans o resultaträkning samt finansieringsanalysen.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets underskott på 77.309 kronor balanseras i ny räkning.

Vår målsättning

Bo bra till rimlig kostnad och största möjliga trivsel !!

Allmän information.

Vi har nu för första gången på 22 år sett oss tvungna att höja våra avgifter detta för att balansera kostnadsökningar som vi inte har haft möjlighet att påverka. Dock kan vi konstatera att i kronor räknat har avgiftshöjningen inte blivit alltför skrämmande då vi höjt 15% från en mycket låg nivå. Våra avgifter trots höjningen är fortfarande bland de allra lägsta i vår kommun. Vi har under året målat om våra tak och förnyat stuprören på framsidan av våra hus detta till en total kostnad av 525.438:- även den akuta trädfällningen 6.375:- och 30års jubileet 25.359:- har bokförts som fastighetsunderhåll då dessa kostnader bör fördelas över en längre period.

<u>Ställda panter</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	36.698.000:-	36.698.000:-
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper:

Avskrivningar på byggnaden motsvarar ca. 0,5 % av bokfört byggnadsvärde år 2001 då beslut togs om avskrivning enligt plan.

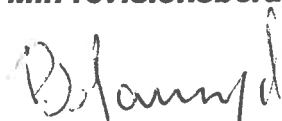
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Anskaffningskostnad	39.249.707:-	39.249.707:-
Till o ombyggnad 02	959.750:-	959.750:-
Ackumulerade avskrivningar	<u>13.341.282:-</u>	<u>-13.156.282:-</u>
Bokfört värde	26.868.175:-	27.053.175:-

Sigtuna 2023-03-01

 Claes Wæring	 Leif Björling	 Monica Wallén	 Marie Age
---	--	---	--

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-03-31


Bo Janryd

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen **Läroboken Sigtuna**
Org.nr. 716421-0754

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i *Bostadsrättsföreningen Läroboken* för år 2022. Det är styrelsen, som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar, som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sigtuna den 31 mars 2023



Bo Janryd
Civilekonom DHS

Bokslut Resultaträkning

Sid 1 (av

Brf Läroboken, 716421-0754 (lär)

Utskrifts-ID: e

Period: 2201-2212

Omfattar verifikat: A:61-78, LA:1531-1546, A:+1-3

Utskriven: 230406 10:58 av bj

Konto	Benämning	Föregående år 2101-2112 (tkr)	Avvik	Resultat 2201-2212	Ackumulerat 2201-2212
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning					
3011	Hyra bostäder	1 328,8	0%	1 326 526,00	1 326 526,00
3014	Hyra garage/p-platser	44,4	19%	52 774,00	52 774,00
3016	Övriga intäkter	0,9	-100%	0,00	0,00
3017	Lgh 1202	32,9	-58%	13 850,00	13 850,00
3740	Öresutjämning	0,0	-100%	0,00	0,00
Summa nettoomsättning		1 407,0	-1%	1 393 150,00	1 393 150,00
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		1 407,0	-1%	1 393 150,00	1 393 150,00
RÖRELSENS KOSTNADER					
BRUTTOVINST		1 407,0	-1%	1 393 150,00	1 393 150,00
Övriga externa kostnader					
5100	Fastighetsskötsel, extern	-35,0	22%	-42 750,00	-42 750,00
5110	Serviceavtal	-14,0	6%	-14 757,00	-14 757,00
5120	El	-91,6	41%	-128 759,42	-128 759,42
5125	Elvärme	-111,6	1%	-112 471,70	-112 471,70
5130	Värme	-71,1	14%	-80 988,00	-80 988,00
5140	Vatten och avlopp	-82,3	-5%	-78 509,00	-78 509,00
5161	Städning	-38,3	0%	-38 256,00	-38 256,00
5162	Renhållning, sopor	-50,4	-4%	-48 552,00	-48 552,00
5170	Rep/underhåll av fastighet	-47,4	35%	-63 730,00	-63 730,00
5171	Underhåll mark	-29,0	-9%	-26 506,19	-26 506,19
5191	Fastighetsskatt	-51,0	-3%	-49 606,00	-49 606,00
5192	Fastighetsförsäkringspremier	-33,0	5%	-34 688,00	-34 688,00
5193	Hissar	-44,7	-12%	-39 386,40	-39 386,40
6215	Kabel-TV	-17,5	2%	-17 976,00	-17 976,00
6400	Förvaltningskostnader	-51,2	26%	-64 447,00	-64 447,00
6410	Styrelsearvoden	-5,1	7%	-5 500,00	-5 500,00
6420	Revisionsarvoden	-4,5	0%	-4 480,00	-4 480,00
6500	Kostnad lgh 1202	-4,2	-29%	-3 000,00	-3 000,00
6530	Redovisningstjänster	-16,8	0%	-16 800,00	-16 800,00
6570	Bankkostnader	-1,1	2%	-1 088,95	-1 088,95
Summa övriga externa kostnader		-799,7	9%	-872 251,66	-872 251,66
Personalkostnader					
7510	Lagstadgade sociala avgifter	-8,7	21%	-10 567,00	-10 567,00
Summa personalkostnader		-8,7	21%	-10 567,00	-10 567,00
Avskrivningar/nedskrivningar					
7820	Avskrivn byggnader och markanl	-185,0	0%	-185 000,00	-185 000,00
Summa avskrivningar/nedskrivningar		-185,0	0%	-185 000,00	-185 000,00
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-993,4	7%	-1 067 818,66	-1 067 818,66
RÖRELSERESULTAT		413,6	-21%	325 331,34	325 331,34
Resultat från finansiella investeringar					
8311	Ränteintäkter	0,0	0%	12 851,00	12 851,00
8411	Ränta Handelsbanken	-158,8	4%	-165 492,00	-165 492,00
Summa resultat från finansiella investeringar		-158,8	-4%	-152 641,00	-152 641,00
RES EFTER FINANSIELLA POSTER		254,8	-32%	172 690,34	172 690,34
Bokslutsdispositioner					
8874	Avsättning yttre underhåll	-300,0	-17%	-250 000,00	-250 000,00
Summa bokslutsdispositioner		-300,0	-17%	-250 000,00	-250 000,00
RESULTAT FÖRE SKATT		-45,2	71%	-77 309,66	-77 309,66
ÅRETS RESULTAT		-45,2	71%	-77 309,66	-77 309,66

Bokslut Balansräkning

Sid 1 (av 1)

Brf Läroboken, 716421-0754 (lär)

Utskrifts-ID: 613

Period: 2201-2212

Omfattar verifikat: A:-66-77, LA:1395-1546, Avsl:1, A:1-78, A:+1-3

Utskriven: 230406 10:58 av bj

Konto	Benämning	Ingående balans 220101	Ingående balans 220101	Förändring 2201-2212	Utgående balans 221231
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
1110	Byggnader	40 209 457,00	40 209 457,00	0,00	40 209 457,00
1118	Nedskrivning	-4 500 042,00	-4 500 042,00	0,00	-4 500 042,00
1119	Ack avskr på byggnader	-8 656 240,00	-8 656 240,00	-185 000,00	-8 841 240,00
1130	Mark	2 066 000,00	2 066 000,00	0,00	2 066 000,00
Summa materiella anläggningstillgångar		29 119 175,00	29 119 175,00	-185 000,00	28 934 175,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 119 175,00	29 119 175,00	-185 000,00	28 934 175,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
1610	Kortfr fordr hos anställda	250,00	250,00	0,00	250,00
1630	Avräkn skatter och avgifter	551,00	551,00	0,00	551,00
1790	Övr förutbet kostn/upplup int	76 783,00	76 783,00	-9 372,00	67 411,00
Summa kortfristiga fordringar		77 584,00	77 584,00	-9 372,00	68 212,00
Kassa och bank					
1920	Plusgirokonto	680 576,11	680 576,11	13 334,59	693 910,70
1931	Specialinlåningskonto	3 080 850,09	3 080 850,09	-146 915,00	2 933 935,09
Summa kassa och bank		3 761 426,20	3 761 426,20	-133 580,41	3 627 845,79
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 839 010,20	3 839 010,20	-142 952,41	3 696 057,79
SUMMA TILLGÅNGAR		32 958 185,20	32 958 185,20	-327 952,41	32 630 232,79
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
2083	Inbetalda insatser	-19 369 351,00	-19 369 351,00	0,00	-19 369 351,00
2098	Vinst/förlust föregående år	-1 648 734,20	-1 648 734,20	45 161,85	-1 603 572,35
2099	Årets resultat	45 161,85	45 161,85	32 147,81	77 309,66
SUMMA EGET KAPITAL		-20 972 923,35	-20 972 923,35	77 309,66	-20 895 613,69
Avsättningar					
2281	Avsättning fastighetsunderhåll	-1 623 381,00	-1 623 381,00	307 171,05	-1 316 209,95
Summa avsättningar		-1 623 381,00	-1 623 381,00	307 171,05	-1 316 209,95
Långfristiga skulder					
2351	Lån Handelsbanken, 542911	-10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	-10 000 000,00
Summa långfristiga skulder		-10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	-10 000 000,00
Kortfristiga skulder					
2440	Leverantörsskulder	-83 125,85	-83 125,85	13 009,70	-70 116,15
2510	Skatteskulder	249,00	249,00	0,00	249,00
2710	Personalskatt	-25 836,00	-25 836,00	-5 740,00	-31 576,00
2730	Upplupna arbetsgivaravgifter	-8 716,00	-8 716,00	-1 851,00	-10 567,00
2890	Övriga kortfristiga skulder	0,00	0,00	-3 548,00	-3 548,00
2900	Uppl kostn/förutbet intäkter	-748,00	-748,00	748,00	0,00
2910	Upplupna löner	-61 639,00	-61 639,00	-12 848,00	-74 487,00
2990	Övr uppl kostn/förutbet int	-182 065,00	-182 065,00	-46 299,00	-228 364,00
Summa kortfristiga skulder		-361 880,85	-361 880,85	-56 528,30	-418 409,15
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-32 958 185,20	-32 958 185,20	327 952,41	-32 630 232,79

Brf Läroboken

Finansieringsanalys

2023-02-16

	Budget-19	Utfall-19	Budget-20	Utfall-20	Budget-21	Utfall-21	Budget-22	Utfall-22	Budget-23
Intäkter	oförändrad avgift-2019		oförändrad avgift-2020		oförändrad avgift-2021		oförändrad avgift-2022		Ny avgift höjning 15%
Årsavgifter	1359,8	1359,8	1359,8	1359,8	1359,8	1328,8	1328,8	1326,5	1528,1
Garage o P-platser						31,7	31,7	33	72,5
El platser	0,0	4,7	0,0	0,6	12,0	11,4	13,2	19,8	22,0
övriga intäkter	2,0	4,9	3,0	6,2	2,0	0,9	2,0	12,9	2,0
Lgh. 1202	10,0	10,0	10,0	5,6	25,0	32,8	10,0	13,8	10,0
S:a intäkter	1371,8	1379,4	1372,8	1372,2	1398,8	1405,6	1385,7	1406,0	1634,6
Kostnader									
Fastighetsskatt	52,0	48,8	52,0	46,8	50,0	51,3	54,0	49,6	60,0
Avskrivning på byggnad*	* 185	* 185	* 185	185,0	* 185	185,0	185,0	185,0	185,0
Räntor	200	165,2	200	162,9	175	158,8	174,5	165,5	200
Drift									
Fjärrvärme	100,0	59,6	100,0	48,2	65,0	71,1	65,0	81,0	85,0
El värme		88,5	95,0	69,6	95,0	111,6	110,0	112,5	180,0
El	150,0	60,6	65,0	50,5	60,0	91,6	65,0	128,8	160,0
Vatten	60,0	59,8	65,0	70,5	70,0	82,3	70,0	78,5	85,0
Sopor	40,0	34,2	40,0	42,0	45,0	50,4	48,0	48,5	54,0
Ekonomi.förv.	60,0	62,8	60,0	71,0	85,0	69,1	85,0	82,3	85,0
Teknisk.förv.	100,0	82,6	100,0	100,3	110,0	106,1	110,0	117,8	120,0
Arvode.styrelse	5,0	5,0	5,0	3,5	5,0	5,1	5,0	5,5	5,5
Arvode revisorer	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Soc.avgifter	14,0	11,0	20,0	10,4	20,0	8,7	20,0	10,6	15,0
Kabel TV	30,0	22,6	18,0	17,5	19,0	17,5	19,0	18,0	20,0
Försäkring	32,0	31,3	33,8	33,8	35,0	33,0	34,9	34,7	40,0
Löpande u.håll	90,0	60,5	90,0	88,2	90,0	73,3	92,0	81,0	92,0
Oförutsett.	10,0	10,0	10,0	4,4	10,0	0,0	10,0	0,0	10,0
Trädgård	50,0	30,2	30,0	22,1	30,0	29,0	38,0	26,5	40,0
Lgh. 1202	3,5	3,4	7,0	3,0	7,0	4,2	7,0	3,0	7,0
Summa drift.	749,0	626,6	743,3	639,5	750,5	757,5	783,4	833,2	1003,0
Fonder									
Yttre rep.fond*	185*	250*	185*	300,0	200*	300,0	185,0	250,0	185,0
S:a kostnader	1001,0	840,6	995,3	849,2	975,5	967,6	1011,9	1048,3	1263,0
Amortering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likviditetsresultat	370,8	538,8	377,5	523,0	423,3	438,0	373,8	357,7	371,6
Resultaträkning				38,0		-47,0	3,8	-77,3	1,6

* = medräknas inte som en kostnad i likviditetsresultatet men kommer att belasta resultaträkningen i bokslutet.

C.Waering

Underhållsplan Brf Läroboken 2023-2028

Åtgärd	Beräknad kostnad	Tidsplan	Tagen kostnad
Uppgradering av UC för värme, ventilation	0	2014	1191500
Underhåll trapphus, hissar ny boulebana	0	2017-2018	48200
Kollektiv elupphandling	-150000	2025	
Fiberanslutning		2019	43750
Underhåll tvättstugor	-400000	2024	6900
Utbyte motorvärmarruttag med laddmöjlighet		2020	136730
Vattenavrinning underhåll	0	2022	69063
Dränering o underhåll av grund o suterängvån.	-300000	2026	
Trädgallring	-25000	2023	6375
Fasad underhåll/målning	-1000000	2023-2026	
Avloppsspolning	-35000	2027	30500
Rengöring av ventilationskanaler o OVK	-50000	2027	43875
Målning garage o portar	-75000	2023-2025	
Takunderhåll	0	2022	456375
Hissrenovering	-875000	2026	
Kodlås till portarna	0	2021	16200
Takrep ventstos, skyddsräcke	0	2021	22800
Fönsterlister	0	2021	9500
Summa kostnader	-2910000		
Idag finns fonderat	1 316 209	2022-12-31	
Planerad avsättning 6x185000	1 050 000	2023/2028	
Underskott balaseras med föreningskassan	-543791		

Sigtuna i April 2023

Nyckeltal brf Läroboken 2022-23

org.nr 716421-0754

Sigtuna 2023.02.21

Årsavgift/m2 bostadsyta	3174m2	480
Belåning/m2 bostadsyta	3174m2	3150
Värme/varmvatten kostnad/m2 totalyta	3964m2	48,8
Vattenkostnad/m2 totalyta	3964m2	19,8
Kapitalkostnad/m2 totalyta	3964m2	41,75
Räntekostnad av avgifterna %		10,8
Soliditet %		64,1
Resultat tkr		-77
Nettoomsättning tkr		1406
Skudkvot/räntekänslighet faktor		6,1

Upptagna lån 2022

	Belopp	Ränta	FF-dag	löp tid
Stadshypotek	3 000 000 kr	1,39%	2025-04-30	5år
Stadshypotek	2 000 000 kr	0,96%	2023-04-30	2år
Stadshypotek	2 000 000 kr	rörligt	2022-04-30	3 mån
Stadshypotek	3 000 000 kr	2,53%	2024-04-30	8år
Totala långfristiga lån	10 000 000 kr			