



# 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 Klintvägen 7

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 2017 och 2046.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

#### Styrelsen

Rebecka Sprock	Ordförande
San Burhan Ahmad	Ledamot
Nina Elisabeth Hedelius	Ledamot
Christoffer Holmgren	Ledamot
Suzana Jordanovic	Ledamot
John Filip Lindqvist	Ledamot
Patricia Westholm	Ledamot

Fredrik Jörneklint	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

### Valberedning

Solveig Larsson  
Doriana Vrcek

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klinten 17	2014	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

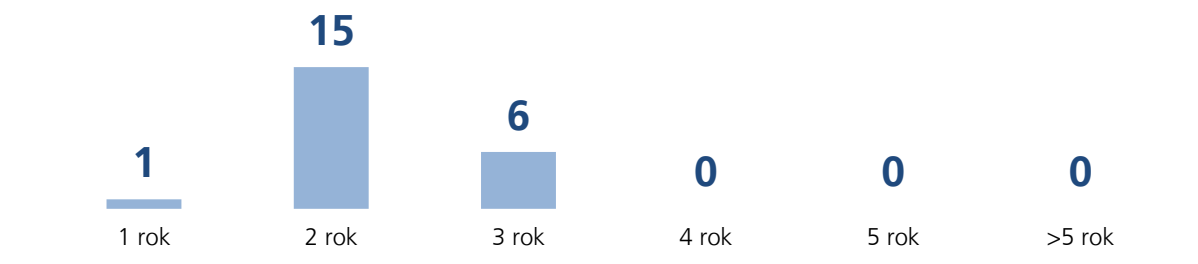
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 406 m<sup>2</sup>, varav 1 406 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugan

### Kommentar

används dagligen

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Div.reparationer/underhåll	2021	Underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2022	Underhåll enl. plan
Radonmätning	2022	Underhåll
Målning av taket	2023	Underhåll enl. plan
Besiktning Balkonger	2024	Underhåll enl. plan
Byte av fönster	2027	Underhåll enl. plan

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomi och hyresförvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
ca 8 diverse leverantörer	underhåll av fastigheten

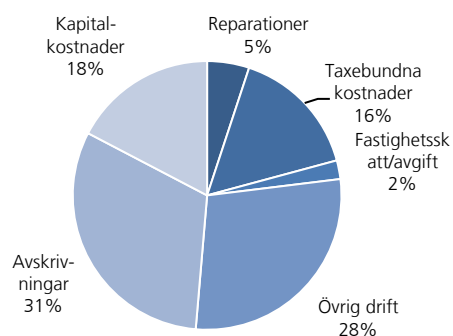
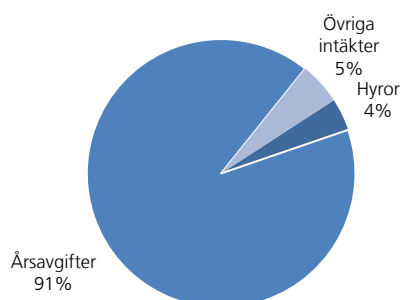
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-04-01 med 10 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>937 701</b>	<b>2 840 587</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 350 083	1 321 608
Finansiella intäkter	3 773	238
Ökning av kortfristiga skulder	20 664	0
	<b>1 374 521</b>	<b>1 321 845</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	769 892	788 139
Finansiella kostnader	260 343	238 460
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	258 792
Ökning av kortfristiga fordringar	17 153	1 328
Minskning av långfristiga skulder	187 000	187 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 751 012
	<b>1 234 387</b>	<b>3 224 731</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 077 835</b>	<b>937 701</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>140 133</b>	<b>-1 902 885</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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	874	857	783	740
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 796	12 929	13 062	7 791
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	49	57	49
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	86	86	98	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	32	11	11
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	185	170	129	115
Soliditet (%)	25	25	24	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-147	-125	-86	56
Nettoomsättning (tkr)	1 288	1 262	1 158	1 099

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 406 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>				
Inbetalt ej reg aktiekapital	385 000	0	0	385 000
Inbetalda insatser	6 232 315	0	0	6 232 315
Fond för yttre underhåll	842 325	177 000	0	665 325
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 459 640</b>	<b>177 000</b>	<b>0</b>	<b>7 282 640</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 235 927	-177 000	-124 514	-934 414
Årets resultat	-146 557	-146 557	124 514	-124 514
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 382 484</b>	<b>-323 557</b>	<b>0</b>	<b>-1 058 927</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 077 156</b>	<b>-146 557</b>	<b>0</b>	<b>6 223 713</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-146 557
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 058 927
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 382 484</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 382 484</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 288 026	1 261 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 057	59 722
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 350 083</b>	<b>1 321 608</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-536 071	-626 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 835	-89 324
Personalkostnader	Not 6	-71 986	-71 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-470 179	-419 759
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 240 071</b>	<b>-1 207 899</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>110 013</b>	<b>113 709</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 773	238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 343	-238 460
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-256 570</b>	<b>-238 222</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-146 557</b>	<b>-124 514</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-146 557</b>	<b>-124 514</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	23 200 662	23 623 865
Pågående byggnation	Not 9	0	40 042
Maskiner	Not 10	17 337	24 272
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 218 000</b>	<b>23 688 179</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 218 000</b>	<b>23 688 179</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 125 920	969 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	9 663	9 057
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 135 583</b>	<b>978 296</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 135 583</b>	<b>978 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 353 583</b>	<b>24 666 476</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>			
Inbetalt ej registrerat aktiekapital		385 000	385 000
Medlemsinsatser		6 232 315	6 232 315
Fond för yttre underhåll	Not 13	842 325	665 325
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 459 640</b>	<b>7 282 640</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 235 927	-934 414
Årets resultat		-146 557	-124 514
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 382 484</b>	<b>-1 058 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 077 156</b>	<b>6 223 713</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 207 500	14 475 184
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 207 500</b>	<b>14 475 184</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 783 184	3 702 500
Leverantörsskulder		50 243	59 902
Skatteskulder		65 516	63 536
Övriga skulder		16 815	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	153 169	141 641
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 068 927</b>	<b>3 967 579</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 353 583</b>	<b>24 666 476</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	63 år	100 år
Yttertak	26 år	60 år
Fasad/balkonger	65 år	100 år
Fönster/dörrar och portar	18 år	40 år
Stomkomplettering förening	16 år	50 år
Stomkomplettering medlem	16 år	50 år
Värmesystem	21 år	50 år
Fastighetsel inkl. svagström	16 år	50 år
Hissar	26 år	35 år
Utemiljö allmänt	14 år	25 år
Maskiner	5 år	5 år
Stambyte	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 228 759	1 205 129
Hyror garage/parkering	52 800	52 000
Överlåtelse/pantsättning	4 106	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 380	4 740
Öresutjämning	-18	17
	<b>1 288 026</b>	<b>1 261 886</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	58 768	56 866
	Återbäring försäkringsbolag	0	2 614
	Övriga intäkter	3 290	242
		<b>62 057</b>	<b>59 722</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	63 876
	Fastighetsskötsel beställning	4 683	18 877
	Snöröjning/sandning	46 502	52 369
	Städning entreprenad	26 316	26 039
	Städning enligt beställning	2 100	2 000
	Mattvätt/Hyrmattor	2 470	2 171
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 375	6 987
	Hissbesiktning	0	2 336
	Myndighetstillsyn	30 771	1 480
	Gemensamma utrymmen	1 810	0
	Garage/parkering	60	0
	Gård	448	2 280
	Serviceavtal	2 455	0
	Förbrukningsmateriel	3 268	6 897
	Teleport/hissanläggning	0	3 673
	Störningsjour och larm	1 009	0
	Brandskydd	9 725	0
	Fordon	47	3 990
		<b>145 039</b>	<b>192 975</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	19 264	0
	Tvättstuga	1 978	40 454
	VVS	5 347	12 730
	Värmeanläggning/undercentral	31 780	0
	Ventilation	13 440	0
	Elinstallationer	0	27 254
	Hiss	3 550	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 375
		<b>75 359</b>	<b>86 813</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	53 755	69 505
	Värme	120 357	121 578
	Vatten	31 532	44 960
	Sophämtning/renhållning	30 732	34 188
		<b>236 376</b>	<b>270 231</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 740	27 007
	Kabel-TV	18 139	17 697
		<b>45 879</b>	<b>44 704</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 418</b>	<b>32 098</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>536 071</b>	<b>626 821</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	1 563
	Inkassering avgift/hyra	463	513
	Revisionsarvode extern revisor	30 838	32 013
	Föreningskostnader	450	1 150
	Fritids- och trivselkostnader	224	399
	Förvaltningsarvode	112 119	45 832
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 450
	Administration	17 428	3 404
		<b>161 835</b>	<b>89 324</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	55 876	55 879
	Sociala kostnader	16 110	16 116
		<b>71 986</b>	<b>71 995</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	141 307	141 307
	Yttertak K3	10 041	10 041
	Fasader/balkonger K3	9 643	9 643
	Fönster/dörrar och portar K3	17 160	17 160
	Stomkomplettering förening K3	19 274	19 274
	Stomkomplettering medlem K3	36 138	36 138
	Stamledning VA K3	151 312	100 875
	Värmesystem K3	18 087	18 087
	Luftbehandlingssystem K3	22 080	22 098
	Fastighetsel inkl. svagström K3	19 274	19 274
	Hissar K3	6 885	6 885
	Utemiljö allmänt K3	12 043	12 043
	Maskiner	6 935	6 935
		<b>470 179</b>	<b>419 759</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 079 285	17 513 666
	Nyanskaffningar	40 042	7 565 619
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 119 327</b>	<b>25 079 285</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 455 420	-1 042 596
	Årets avskrivningar enligt plan	-463 244	-412 824
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 918 665</b>	<b>-1 455 420</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 200 662</b>	<b>23 623 865</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 463 416	5 463 416
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark	9 000 000	8 000 000
		<b>25 000 000</b>	<b>20 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	25 000 000	20 200 000
		<b>25 000 000</b>	<b>20 200 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	40 042
		<b>0</b>	<b>40 042</b>
<b>Not 10</b>	MASKINER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 675	34 675
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 675</b>	<b>34 675</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 403	-3 468
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 935	-6 935
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 338</b>	<b>-10 403</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>17 337</b>	<b>24 272</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Avräkning vidarefakturerings	11 929	0		
	Skattekonto	32 230	31 538		
	Klientmedel hos SBC	302 894	252 493		
	Fordringar kreditfaktureror	3 926	0		
	Räntekonto hos SBC	774 941	685 209		
		<b>1 125 920</b>	<b>969 239</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Försäkring	4 643	4 523		
	Kabel-TV	5 020	4 534		
		<b>9 663</b>	<b>9 057</b>		
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	665 325	494 500		
	Reservering enligt stadgar	177 000	176 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-5 175		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>842 325</b>	<b>665 325</b>		
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
			<b>Villkors- ändringsdag</b>		
	Swedbank	1,270 %	7 207 500	7 337 500	2025-08-25
	Swedbank	1,390 %	2 267 684	2 267 684	2023-04-25
	Swedbank	1,380 %	5 000 000	5 000 000	2024-03-25
	Swedbank	3,622 %	3 515 500	3 572 500	2023-02-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 990 684</b>	<b>18 177 684</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 783 184	-3 702 500	
			<b>12 207 500</b>	<b>14 475 184</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 340 684 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 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 440 684	18 440 684

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	5 632	3 968
	Värme	21 029	19 410
	Vatten	3 953	2 934
	Ränta	18 525	10 597
	Avgifter och hyror	94 305	104 732
	Brandskydd	9 725	0
		<b>153 169</b>	<b>141 641</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av tak.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Huddinge den / 2023

Rebecka Sprock  
Ordförande

San Burhan Ahmad  
Ledamot

Nina Elisabeth Hedelius  
Ledamot

Christoffer Holmgren  
Ledamot

Suzana Jordanovic  
Ledamot

John Filip Lindqvist  
Ledamot

Patricia Westholm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klintvägen 7  
Org.nr. 769625-5343

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klintvägen 7 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 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 revisionssed 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. Risken 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 Klintvägen 7 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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:

- 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 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 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 333 000	1 228 759	1 228 000
Hyrer garage/parkering	59 000	52 800	52 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 106	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 380	4 830
Öresutjämning	0	-18	0
Fakturerade kostnader	0	58 768	56 866
Övriga intäkter	0	3 290	0
	<b>1 392 000</b>	<b>1 350 083</b>	<b>1 341 696</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-66 188	0	-66 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-4 683	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-56 000	-46 502	-67 000
Städning entreprenad	-26 316	-26 316	-27 000
Städning enligt beställning	-2 000	-2 100	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-2 064	-2 470	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-13 375	-14 000
Hissbesiktning	-2 500	0	-2 500
Myndighetstillsyn	-1 600	-30 771	-1 500
Gemensamma utrymmen	0	-1 810	-3 000
Garage/parkering	0	-60	0
Gård	-3 000	-448	-3 000
Serviceavtal	0	-2 455	0
Förbrukningsmateriel	-8 000	-3 268	-2 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	0	-4 000
Störningsjour och larm	0	-1 009	0
Brandskydd	0	-9 725	0
Fordon	0	-47	0
	<b>-182 668</b>	<b>-145 039</b>	<b>-200 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-20 000
Hyreslägenheter	0	-19 264	0
Tvättstuga	-2 000	-1 978	0
VVS	0	-5 347	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-31 780	0
Ventilation	0	-13 440	-10 000
Hiss	-4 000	-3 550	0
	<b>-16 000</b>	<b>-75 359</b>	<b>-30 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-54 000	-53 755	-75 000
Värme	-134 000	-120 357	-150 000
Vatten	-33 000	-31 532	-34 000
Sophämtning/rehållning	-30 732	-30 732	-34 188
	<b>-251 732</b>	<b>-236 376</b>	<b>-293 188</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-28 000	-27 740	-27 500
Kabel-TV	-18 200	-18 139	-18 000
	<b>-46 200</b>	<b>-45 879</b>	<b>-45 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 314	-33 418	-31 000
	<b>-30 314</b>	<b>-33 418</b>	<b>-31 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-313	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-30 838	-27 000
Föreningskostnader	0	-450	-1 500
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-224	-1 000
Förvaltningsarvode	-47 517	-112 119	-46 000
Förvaltningsarvodena övriga	-5 000	0	-6 000
Administration	-14 000	-17 428	-5 000
	<b>-100 517</b>	<b>-161 835</b>	<b>-88 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-55 876	-60 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-16 110	-12 000
	<b>-72 000</b>	<b>-71 986</b>	<b>-73 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-142 000	-141 307	-142 000
Yttertak K3	-11 000	-10 041	-11 000
Fasader/balkonger K3	-10 000	-9 643	-10 000
Fönster/dörrar och portar K3	-18 000	-17 160	-18 000
Stomkomplettering förening K3	-20 000	-19 274	-20 000
Stomkomplettering medlem K3	-37 000	-36 138	-37 000
Stamledningar VA K3	-152 000	-151 312	0
Värmesystem K3	-19 000	-18 087	-19 000
Luftbehandlingssystem K3	-23 000	-22 080	-23 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-20 000	-19 274	-20 000
Hissar K3	-7 000	-6 885	-7 000
Utemiljö allmänt K3	-13 000	-12 043	-13 000
Maskiner	-7 000	-6 935	-7 000
	<b>-479 000</b>	<b>-470 179</b>	<b>-327 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 178 431</b>	<b>-1 240 071</b>	<b>-1 088 188</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>213 569</b>	<b>110 013</b>	<b>253 508</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	10 000	3 732	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	32	0
Låneräntor	-371 000	-260 002	-240 000
Övriga räntekostnader	0	-281	0
Övriga finansiella kostnader	0	-60	0
	<b>-361 000</b>	<b>-256 570</b>	<b>-240 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-147 431</b>	<b>-146 557</b>	<b>13 508</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)