

# 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 Varmbadhuset

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 2028.
- 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.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ramlösa.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brunnssparkens samfällighetsförening. Föreningens andel är 0 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringar.

#### Styrelsen

Marie Louise Reijnow	Ordförande
Carina Boström	Ledamot
Johan Nils Klas Elmqvist	Ledamot
Maria Fermvik	Ledamot
Ann Yvonne Piatas	Ledamot

Alice Mariella Löndahl                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Per Wijckmark                                      Ordinarie Extern                                      Per Wijckmark

### Valberedning

Luciano Bortalin  
Mariella Löndahl  
Ann Piatas

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Varmbadhuset 1	1929	Ramlösa

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

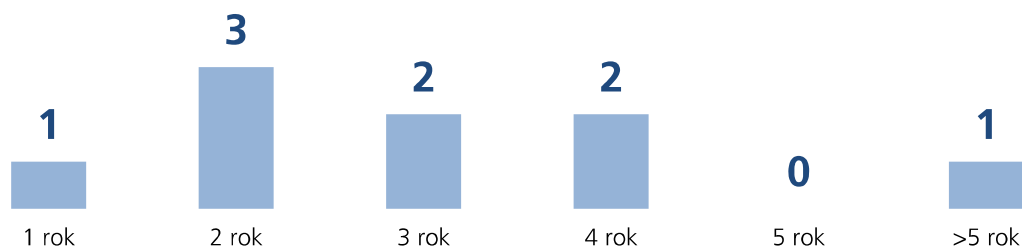
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 722 m<sup>2</sup>, varav 722 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plåtarbeten	2022	
Lås	2022	
Måleri	2022	
Fönsterunderhåll	2021	
Fönsterunderhåll	2020	
Reparation av grunden	2019	
Måleri	2018	Etapppvis
Planerat underhåll	År	Kommentar
Måleri	2021	Delvis
Isolera kryppgrunden	2022	Om ekonomin tillåter
Fönsterunderhåll	2022	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

Ja

### Leverantör

SBC

## Föreningens ekonomi

Nya lån har tagits via Handelsbanken då vi beslutat att köpa tomten huset står på.

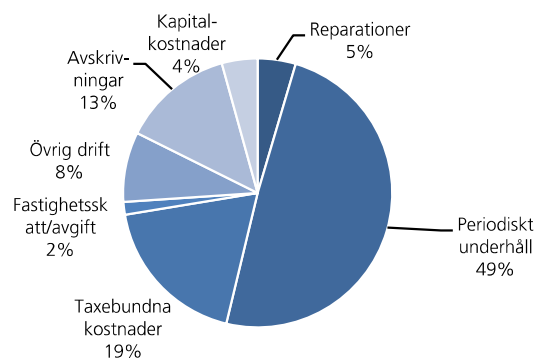
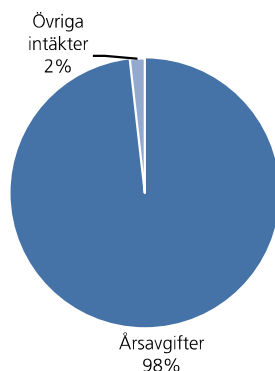
Ann Linderoth sålde sin lägenhet till Johan och Helena Elmquist i januari 2022 med tillträde i maj 2022. I november 2022 sålde Cecilia Aldenbratt sin lägenhet, med tillträde för nya ägare i februari 2023.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>547 569</b>	<b>437 985</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	559 004	533 088
Finansiella intäkter	1 868	209
Kapitaltillskott	70 000	0
Ökning av långfristiga skulder	2 435 578	0
Ökning av kortfristiga skulder	32 858	0
	<b>3 099 309</b>	<b>533 297</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	742 050	329 346
Finansiella kostnader	38 863	68 408
Ökning av kortfristiga fordringar	2 450 213	4 907
Minskning av långfristiga skulder	0	17 617
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 435
	<b>3 231 126</b>	<b>423 713</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>415 751</b>	<b>547 569</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-131 818</b>	<b>109 584</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

Vi arbetar vidare med indragningen av bredband som blir klart under våren.

Montering av kodlås sker på östra delen av huset, dvs på baksidan och vid entrén.

Vi tar beslut om att köpa tomten som huset står på, vi enas om att vi accepterar kommunens förslag. Övertag vid årsskiftet 22/23.

Vi flyttar våra lån från SBAB till Handelsbanken. Johan Elmqvist leder detta arbete.

Stämma hölls 22-05-29. Beslut om att ordföranden ska arvoderas för första gången. Styrelsen får en något annorlunda sammanställning.

Beslut tas om att måla om "kupan" och byta ut en del virke.

Plåtslagare ordnar med avrinning vid trappan på baksidan samt sätter plåt på verandornas staket.

Verandornas brädor oljas under den varma årstiden.

Förslag om att schema för städning av trapporna och fönsterputs, trädgårdsskötsel upprättas av Maria Fermvik.

Erik säljer sin lägenhet - det visar sig tyvärr att han renoverat sitt badrum på felaktigt sätt vilket innebär att nya köparen Cecilia Aldenbratt blir tvungen att göra om arbetet när hon tillträtt.

Cecilia Aldenbratt renoverar det fuktskadade badrummet som Erik Pronin lämnade efter sig och tar sedan beslut om att sälja lägenheten. Nya ägare tillträder den 1/2 -23. Nya ägarna har låtit besiktiga lägenheten utan anmärkning.

Sedvanligt budgetarbete sker i slutet av året under ledning av Maria Fermvik.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 10

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 11

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	760	738	738	717
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 202	3 829	3 853	3 877
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	26	17	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	146	129	136
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	39	52	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	54	95	84	82
Soliditet (%)	46	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-341	15	-122	-33
Nettoomsättning (tkr)	552	533	533	517

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 722 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 805 069	0	0	4 805 069
Upplåtelseavgifter	1 334 343	0	0	1 334 343
Kapitaltillskott	70 000	70 000	0	0
Fond för yttre underhåll	25 701	25 701	-22 758	22 758
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 235 113</b>	<b>95 701</b>	<b>-22 758</b>	<b>6 162 170</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 353 942	-25 701	37 720	-1 365 961
Årets resultat	-340 622	-340 622	-14 963	14 963
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 694 564</b>	<b>-366 323</b>	<b>22 757</b>	<b>-1 350 999</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 540 549</b>	<b>-270 622</b>	<b>-1</b>	<b>4 811 171</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-340 622
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 328 240
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 701
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 694 563</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta

25 701
<b>-1 668 862</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	552 346	532 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 658	120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>559 004</b>	<b>533 088</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-695 758	-300 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 906	-29 296
Personalkostnader	Not 6	-9 386	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-120 581	-120 581
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-862 631</b>	<b>-449 926</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-303 627</b>	<b>83 162</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 868	209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 863	-68 408
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 995</b>	<b>-68 199</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-340 622</b>	<b>14 963</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-340 622</b>	<b>14 963</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	6 947 434	7 068 015
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 947 434</b>	<b>7 068 015</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 947 434</b>	<b>7 068 015</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 884 766	566 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	7 807	7 550
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 892 573</b>	<b>574 178</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 892 573</b>	<b>574 178</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 840 007</b>	<b>7 642 193</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 139 412	6 139 412
Kapitaltillskott		70 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	25 701	22 758
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 235 113</b>	<b>6 162 170</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 353 942	-1 365 961
Årets resultat		-340 622	14 963
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 694 564</b>	<b>-1 350 999</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 540 549</b>	<b>4 811 171</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 452 648	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 452 648</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 747 352	2 764 422
Leverantörsskulder		13 191	15 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	86 267	51 400
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 846 810</b>	<b>2 831 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 840 007</b>	<b>7 642 193</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har 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	66 år	66 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	548 956	532 967
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Öresutjämning	9	1
	<b>552 346</b>	<b>532 968</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	6 658	120
	<b>6 658</b>	<b>120</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning enligt beställning	5 900	0
	Gård	656	442
	Förbrukningsmateriel	0	408
	Brandskydd	6 650	6 250
	Fordon	249	0
		<b>13 455</b>	<b>7 100</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	18 511	0
	VVS	0	8 971
	Ventilation	9 062	16 000
	Elinstallationer	13 372	0
		<b>40 945</b>	<b>24 971</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	314 960	0
	Bredband	128 750	0
	Fasad	0	30 708
	Fönster	0	29 950
		<b>443 710</b>	<b>60 658</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	28 866	18 828
	Värme	94 949	105 765
	Vatten	17 052	28 415
	Sophämtning/renhållning	27 110	26 464
		<b>167 977</b>	<b>179 472</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	7 550	7 115
	Tomträttsavgäld	3 750	5 000
	Samfällighetsavgift	4 700	2 603
		<b>16 000</b>	<b>14 718</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>13 671</b>	<b>13 131</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>695 758</b>	<b>300 050</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Juridiska åtgärder	0	2 578
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	610	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 079	739
	Förvaltningsarvode	24 960	18 123
	Administration	8 345	2 031
	Konsultarvode	0	5 375
		<b>36 906</b>	<b>29 296</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<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	7 142	0
	Sociala kostnader	2 244	0
		<b>9 386</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	120 581	120 581
		<b>120 581</b>	<b>120 581</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 737 736	8 737 736
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 737 736</b>	<b>8 737 736</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 669 721	-1 549 140
	Årets avskrivningar enligt plan	-120 581	-120 581
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 790 302</b>	<b>-1 669 721</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 947 434</b>	<b>7 068 015</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark	2 167 000	1 986 000
		<b>8 567 000</b>	<b>7 586 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	8 567 000	7 586 000
		<b>8 567 000</b>	<b>7 586 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	18 986	15 934
	Skattefordran	1 146	1 686
	Klientmedel hos SBC	94 801	159 438
	Fordringar	2 448 883	1 439
	Räntekonto hos SBC	320 950	388 131
		<b>2 884 766</b>	<b>566 628</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring		7 807	7 550
			<b>7 807</b>	<b>7 550</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		22 758	22 758
	Reservering enligt stadgar		25 701	22 758
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-22 758	-22 758
	<b>Vid årets slut</b>		<b>25 701</b>	<b>22 758</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>			
	SBAB	2,460 %	0	1 262 000	2022-11-14
	SBAB	2,460 %	0	1 262 000	2022-11-14
	SBAB	2,390 %	0	240 422	2022-05-10
	Handelsbanken	3,300 %	1 730 000	0	2023-02-14
	Handelsbanken	4,330 %	1 735 000	0	2024-10-30
	Handelsbanken	4,360 %	1 735 000	0	2025-10-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 200 000</b>	<b>2 764 422</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 747 352	-2 764 422	
			<b>3 452 648</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 069 980 kr.

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

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 872 000	7 872 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	7 142	0
	Sociala avgifter	2 244	0
	Ränta	26 560	5 653
	Avgifter och hyror	50 321	45 747
		<b>86 267</b>	<b>51 400</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planeras under år 2023. Eftersom vi blivit tvingade att köpa tomten och behövt att låna upp pengar till goda men dyrare räntevillkor har vi tvingats höja avgifterna med 10% i stället för med sedvanliga 3% och vi kommer överens om att hålla igen med underhållet under 2023 för att stärka ekonomin. Förhoppningsvis blir det bättre tider under 2023. Tanken är att vi inte ska behöva höja avgiften ytterligare under den närmaste framtiden.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Ramlösa den / 2023

Marie Louise Rejnow  
Ordförande

Carina Boström  
Ledamot

Johan Nils Klas Elmqvist  
Ledamot

Maria Fermvik  
Ledamot

Ann Yvonne Piatas  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Wijkmark  
Extern revisor



Ramlösa den 27 april 2023

Till  
Föreningsstämman i BRF 9762 Varmbadhuset

## Revisionsberättelse

Jag har granskat räkenskaperna och SBC:s förvaltning av medlen för 2022 genom att ta del av bokföring, verifikationer och bokslut.

Jag har därvid funnit att all bokföring har skötts oklanderligt och att det råder god ordning i räkenskaperna.

Jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkning för 2022 och att man samtidigt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Dag som ovan

Per Wijkmark

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	604 000	548 956	532 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 381	0
Öresutjämning	0	9	0
Övriga intäkter	0	6 658	0
	<b>604 000</b>	<b>559 004</b>	<b>532 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Städning enligt beställning	0	-5 900	0
Myndighetstillsyn	0	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Sophantering	0	0	-1 000
Gård	-1 000	-656	-4 000
Serviceavtal	0	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-2 000
Brandskydd	-7 000	-6 650	-4 000
Fordon	0	-249	0
	<b>-9 000</b>	<b>-13 455</b>	<b>-28 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-13 000
Lås	0	-18 511	0
Ventilation	0	-9 062	0
Elinstallationer	0	-13 372	0
	<b>-20 000</b>	<b>-40 945</b>	<b>-13 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-21 000	-314 960	0
Bredband	0	-128 750	0
	<b>-21 000</b>	<b>-443 710</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-29 000	-28 866	-13 000
Värme	-117 000	-94 949	-97 000
Vatten	-32 000	-17 052	-38 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-27 110	-25 000
	<b>-208 000</b>	<b>-167 977</b>	<b>-173 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-8 000	-7 550	-8 000
Tomträttsavgäld	-5 000	-3 750	-5 000
Samfällighetsavgift	-3 000	-4 700	-3 000
	<b>-16 000</b>	<b>-16 000</b>	<b>-16 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-14 800	-13 671	-13 000
	<b>-14 800</b>	<b>-13 671</b>	<b>-13 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-610	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 079	-1 000
Förvaltningsarvode	-20 000	-24 960	-29 000
Administration	-3 000	-8 345	-4 000
	<b>-25 000</b>	<b>-36 906</b>	<b>-36 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	0	-7 142	0
Arbetsgivaravgifter	0	-2 244	0
	<b>0</b>	<b>-9 386</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-121 000	-120 581	-121 000
	<b>-121 000</b>	<b>-120 581</b>	<b>-121 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-434 800</b>	<b>-862 631</b>	<b>-400 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>169 200</b>	<b>-303 627</b>	<b>132 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	1 819	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	30	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	19	0
Låneräntor	-200 000	-38 863	-51 000
	<b>-200 000</b>	<b>-36 995</b>	<b>-51 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-30 800</b>	<b>-340 622</b>	<b>81 000</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)