



# 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 Brf Kantdiket i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt, i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Fastigheten är upplåten med tomträtt som löper till 2027.

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

#### Styrelsen

Jan Oxendal	Ordförande
Gunnar Harrius	Ledamot
Marcus Nordin	Ledamot
Marit Simonsen	Ledamot

Shehab Askar	Suppleant
Magnus Stenmo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Joakim Mattsson	Ordinarie Extern	BoRevision
Britt-Marie Witasp	Ordinarie Intern	Intern

## Valberedning

Ulla Rutgeresson

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-23.

## Fastighetsfakta

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kantdiket 18 m.fl	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

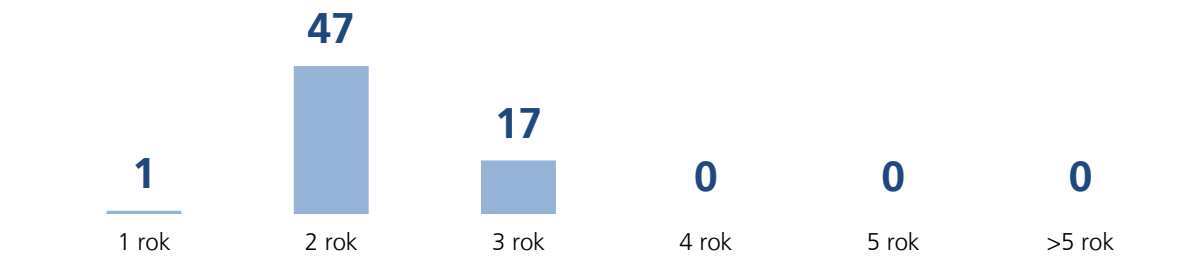
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 469 m<sup>2</sup>, varav 3 345 m<sup>2</sup> utgör boyta och 124 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 34 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Musikverksamhet	45 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Torbjörn Lovecor	24 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Musikverksamhet	57 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2045.  
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Färdigställande av dagvatten från fastighet, markarbete.	2022 - 2023	Stuprörsomfattningar bytes och sammanfogas. Markarbete.
Fortsatt slutförande och utbyte av trädgårdsbelysning.	2021 - 2022	8 st (av 12 st) klart 2021. ok. LED-lampor.
Fjärrvärmeanläggning	2021 - 2022	Byte och uppgradering av fjärrvärmeanläggning. klart 2021 ok. Garanti och slutbesiktning slutföres 2022.
5 st P-platser och 2 st el-stolpar 4 st.	2021 - 2022	5 av 9 platser / bygglov OK
Källarramper uppgraderas, lagas och målas.	2021 - 2022	Uppgraderas, färdigställs sommar 2022, rampen 346-350.
Övertagit parkering och lokalers - köhantering från SBC	2020	Ekonomibesparing. intern köer lokal o p-platser.
Alla vattenmätare uppdaterade	2020	Ökad tillförlitlighet av förbrukad vattenmängd
Fortsatt stubbfräsning	2020	Ytterligare stubbfräsning kommer att utföras 2021 ok.
Påbörjat vad som behöver göras med genomförande av sättning i källargolv	2020	Fortsatt renovering källargolv 2021, klart ok.
Avinstalerat el-abonnemang som Brf.inte behöver pga Solceller	2020	Besparing av utgift, ok.
OVK obligatorisk kontroll	2020	Utfört och godkänt 2020. Nästa gång år 2026.
Solceller	2020	Utfört och klart 2020 september ok
Insatallerat nedgrävd matavfallstunna	2020	Soptunna matavfall, lag i Sthlm 2023
Byte av trädgårdskötare	2020	Sänkt kostnader
Entre/utebelysning/del av trädgårdsbelysning.	2019	Armatyr och lampor/led.ok
Fasadrenovering	2019	Gavlar o framsida mot Nynäsvägen
Rivning/borttagning skorsten	2019	Rivning/borttagning skorsten ok.
Kontrollbesiktning balkonger	2019	Alcons utfört ok.
FastighetsDeklaration/ENERGI	2019	Fast/EnergiDeklaration/godkänd 2020-03. Nästa gång år 2030
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga utvärdering	2021-22	Framtid tvättstuga, pågående.
Läsgenomgång	2021-22	Enhetligt låssystem, pågående.
Fasadrenovering	2024-25	Fasad baksida mot gårdar.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Otis Hissar	Otis Hissar
Fastighetsskötsel	EnergiBevakning
Vinterunderhåll	Jövans AB
Trappstädning	HemMiljö
SBC	Ekonomiförvaltning
Sommar underhåll	Jahnfors trädgårds entr.
TELE2 /Com Hem	Grundutbud TV
Sophantering/matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
SolCeller	SveaSolar
Bil-ladd stolpar	SveaSolar

### Föreningens ekonomi

3 500 000 kronor har amorterats.

Föreningen har sett över möjligheten att köpa loss tomträtten och visat intresse hos Stockholm stad.

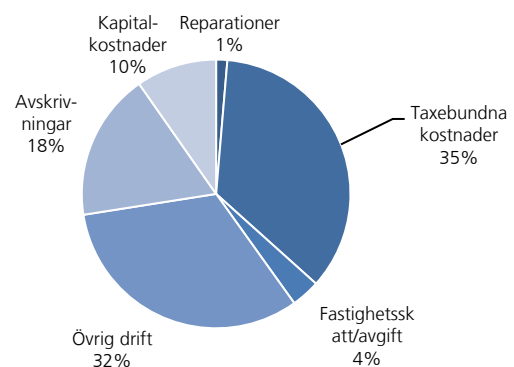
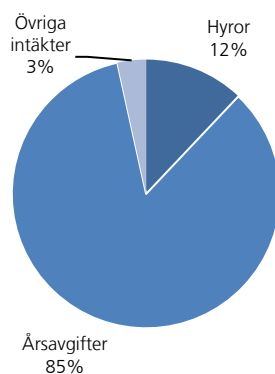
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 422 575</b>	<b>6 102 615</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 375 333	3 235 742
Finansiella intäkter	4 750	552
Minskning kortfristiga fordringar	33 773	0
Kapitaltillskott	0	221 924
Ökning av kortfristiga skulder	65 028	0
	<b>3 478 884</b>	<b>3 458 217</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 269 017	2 913 921
Finansiella kostnader	302 297	250 076
Ökning av kortfristiga fordringar	0	43 215
Minskning av långfristiga skulder	3 500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	431 045
	<b>6 071 314</b>	<b>4 138 258</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 830 145</b>	<b>5 422 575</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 592 430</b>	<b>-680 040</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har 5 stycken parkeringsplatser färdigställts.

Föreningen har haft ett löpande arbete med den nya panncentralen, för att få maximal energieffektivitet. Det förändrade ekonomiska läget har även påverkat föreningen. Som en följd av ökade värme-, vatten- och framförallt räntekostnader beslutade styrelsen om att höja avgiften under året, med fem procent. För att minska räntekostnaderna har föreningen amorterat totalt 3,5 miljoner kronor på existerande lån. Ett av föreningens lån har bundits, två mindre hålls rörliga.

Styrelsen har också fortsatt med harmoniseringen av hyreskontrakt som inleddes 2021, som i princip nu är färdigt.

Föreningen har också utvärderat och förbättrat dräneringen på gården. Nya sittgrupper till gården har också köpts in. Ett loftgångstak har lagats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	853	842	842	842
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 032	1 019	852	805
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 051	7 098	7 247	7 247
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	29	31	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	212	208	259	258
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	38	36	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	72	74	81
Soliditet (%)	41	37	36	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	257	-479	277	-1 255
Nettoomsättning (tkr)	3 330	3 239	3 175	3 165

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 345 m<sup>2</sup> bostäder och 124 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	3 078 696	0	0	3 078 696
Upplåtelseavgifter	1 501 276	0	0	1 501 276
Kapitaltillskott	221 924	0	0	221 924
Fond för yttre underhåll	9 299 162	0	-740 207	10 039 369
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 101 058</b>	<b>0</b>	<b>-740 207</b>	<b>14 841 265</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 011	0	260 877	-255 866
Årets resultat	257 144	257 144	479 330	-479 330
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>262 155</b>	<b>257 144</b>	<b>740 207</b>	<b>-735 196</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 363 213</b>	<b>257 144</b>	<b>0</b>	<b>14 106 069</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	257 144
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 011
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>262 155</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>262 155</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	3 329 519	3 239 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 814	-3 503
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 375 333</b>	<b>3 235 742</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 990 245	-2 637 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 735	-150 882
Personalkostnader	Not 6	-105 037	-125 742
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-551 625	-551 626
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 820 642</b>	<b>-3 465 547</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>554 691</b>	<b>-229 805</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 750	552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 297	-250 076
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-297 547</b>	<b>-249 525</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>257 144</b>	<b>-479 330</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>257 144</b>	<b>-479 330</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	32 219 841	32 771 467
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>32 219 841</b>	<b>32 771 467</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>32 220 341</b>	<b>32 771 967</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	17 302	46
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 828 291	5 472 427
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 845 593</b>	<b>5 472 473</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	7 959	7 281
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 959</b>	<b>7 281</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 853 551</b>	<b>5 479 754</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>35 073 892</b>	<b>38 251 720</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		4 579 972	4 579 972
Kapitaltillskott		221 924	221 924
Fond för yttre underhåll	Not 11	9 299 162	10 039 369
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 101 058</b>	<b>14 841 265</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 011	-255 866
Årets resultat		257 144	-479 330
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>262 155</b>	<b>-735 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 363 213</b>	<b>14 106 069</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 800 000	8 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 800 000</b>	<b>8 800 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 442 000	14 942 000
Leverantörsskulder		117 991	108 842
Skatteskulder		11 805	8 286
Övriga skulder		6 557	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	332 326	286 523
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 910 679</b>	<b>15 345 651</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 073 892</b>	<b>38 251 720</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	120 År	120 år
Fastighetsförbättringar	20 År	20 år
Sopstation	30 År	30 år
Solceller	25 År	25 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 852 200	2 816 988
Hyror lokaler	127 985	126 405
Hyror parkering	118 500	106 500
Hyror förråd	160 395	152 824
Hysesrabatt	0	-250
Elintäkter moms	26 229	0
Överlåtelse/pantsättning	15 215	0
Avgift andrahandsuthyrning	28 980	36 788
Öresutjämning	15	-11
	<b>3 329 519</b>	<b>3 239 245</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	42 003	0
Övriga intäkter	3 811	-3 503
	<b>45 814</b>	<b>-3 503</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 343	48 636
	Fastighetsskötsel beställning	3 338	8 262
	Fastighetsskötsel gård beställning	34 682	32 488
	Snöröjning/sandning	26 375	29 000
	Städning entreprenad	30 472	32 816
	Hissbesiktning	5 691	7 586
	Gemensamma utrymmen	3 000	10 822
	Gård	1 345	1 675
	Serviceavtal	19 834	15 628
	Förbrukningsmateriel	14 935	14 762
	Störningsjour och larm	0	2 301
	Fordon	298	402
		<b>190 311</b>	<b>204 377</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	4 750	2 500
	Källare	0	23 534
	Entré/trapphus	0	17 245
	Lås	4 729	8 866
	VVS	7 566	25 075
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 925
	Elinstallationer	12 524	3 230
	Hiss	2 061	14 181
	Tak	4 150	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 013	0
		<b>42 793</b>	<b>107 556</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	101 700
	Entré/trapphus	568	0
	Värmeanläggning	0	427 031
	Elinstallationer	0	64 476
	Balkonger/altaner	15 000	0
	Garage/parkering	0	147 000
		<b>15 568</b>	<b>740 207</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	170 764	100 122
	Värme	735 183	720 428
	Vatten	145 073	133 275
	Sophämtning/renhållning	27 870	31 994
	Grovsopor	18 025	16 942
		<b>1 096 915</b>	<b>1 002 761</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	56 026	51 036
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 500	5 025
	Tomträttsavgäld	450 800	399 000
	Kabel-TV	19 772	18 812
	Bredband	5 624	5 649
		<b>535 722</b>	<b>479 522</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>108 935</b>	<b>102 875</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 990 245</b>	<b>2 637 297</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	4 975	5 963
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	18 000
	Föreningskostnader	5 723	438
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 120
	Förvaltningsarvode	93 700	91 700
	Administration	20 812	5 050
	Korttidsinventarier	10 611	9 398
	Konsultarvode	11 375	3 525
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Föreningsavgifter	0	6 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 600	6 500
		<b>173 735</b>	<b>150 882</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	89 900	100 200
	Sociala kostnader	15 137	25 542
		<b>105 037</b>	<b>125 742</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	474 352	474 352
	Förbättringar	77 273	77 273
		<b>551 625</b>	<b>551 626</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	42 976 894	42 976 894
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>42 976 894</b>	<b>42 976 894</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 205 428	-9 653 802
	Årets avskrivningar enligt plan	-551 625	-551 625
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 757 053</b>	<b>-10 205 428</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 219 841</b>	<b>32 771 467</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	48 737 000	36 506 000
	Taxeringsvärde mark	30 283 000	27 298 000
		<b>79 020 000</b>	<b>63 804 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	78 000 000	63 000 000
	Lokaler	1 020 000	804 000
		<b>79 020 000</b>	<b>63 804 000</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats HSB	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	6 104	6 097
	Klientmedel hos SBC	1 767 459	4 364 770
	Fordringar kreditfakturor	0	51 036
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
		<b>2 828 291</b>	<b>5 472 427</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	10 039 369	10 039 369
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-740 207	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>9 299 162</b>	<b>10 039 369</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	2,803 %	8 000 000	8 000 000	2025-04-25
Swedbank	2,752 %	2 246 000	4 246 000	2023-02-28
Swedbank	3,015 %	1 196 000	2 696 000	2023-03-28
Swedbank	0,880 %	5 300 000	5 300 000	2024-09-25
Swedbank	0,880 %	3 500 000	3 500 000	2024-09-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 242 000</b>	<b>23 742 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 442 000	-14 942 000	
		<b>16 800 000</b>	<b>8 800 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 242 000 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 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	38 918 000	38 918 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	0	9 700
Sociala avgifter	0	3 048
Ränta	21 388	36 431
Avgifter och hyror	310 938	237 344
	<b>332 326</b>	<b>286 523</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Från och med januari 2023 har föreningen höjt avgiften med 5 procent. Styrelsen arbetar också med ett förslag om gemensam el, som kommer att presenteras på årsstämman 2023.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Jan Oxendal  
Ordförande

Gunnar Harrius  
Ledamot

Marcus Nordin  
Ledamot

Marit Simonsen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Joakim Mattsson  
Extern revisor  
Borevision

Britt-Marie Witasp  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kantdiket i Stockholm, org.nr. 716418-6830

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kantdiket i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kantdiket i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Britt-Marie Witasp  
Av föreningen vald revisor

# 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)