

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sockenstämman 4

Org.nr 769622-2699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockenstämman 4 för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 Brf Sockenstämman 4 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Norrköping 2023

Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sockenstämman 4

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 2015 och 2044.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Domsagan. Föreningens andel är 15,6 procent. Samfälligheten förvaltar avfall och återvinning.

Styrelsen

Erika Elisabet Brännström	Ordförande
Günay Kulbay	Ledamot
Sofia Lindberg-Hjalmar	Ledamot
Inga-Lill Petterson	Ledamot
Gustav Rickardsson	Ledamot
Mikael Skoog	Ledamot

Felix Kuritzén	Suppleant	t.o.m 2023-01-23
----------------	-----------	------------------

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pierre Polhammar	Ordinarie Extern	Thorell Revision AB
------------------	------------------	---------------------

Valberedning

Malin Lindström
Åsa Lodmark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sockenstämman 4	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 - 2006 och består av 2 flerbostadshus och 4 småhus.

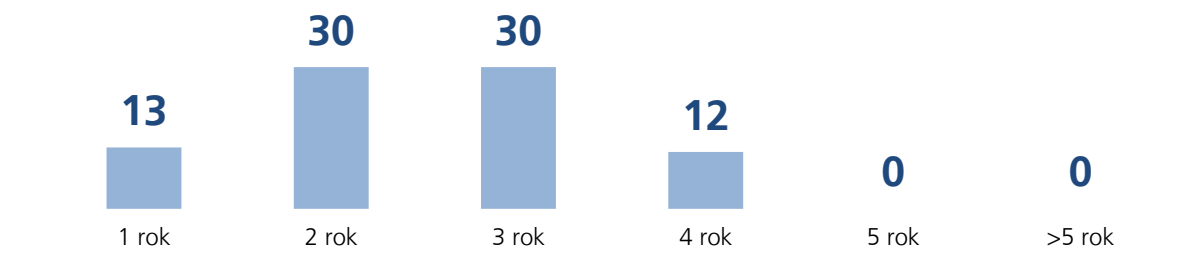
Värdeåret är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 411 m², varav 5 320 m² utgör boyta och 91 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Grillplats

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandtillsyn och besiktning	2022 - 2023	Alla fastigheter
Tilläggsisolering vind	2022	Oppundav. 7-13
Montering av cortenplåt (återstående)	2022	Jönåkersv. 4-8
Takreovering (laga takfönster & plåt ovanför takfönster)	2022 - 2023	Jönåkersvägen 4-8
Avgasare installerades i undercentralen	2022	Jönåkersvägen 2
Takreovering (takpannor)	2022 - 2023	Alla fastigheter
Ny grillplats	2021	
Stamspolning	2021	Jönåkersvägen 2 A-D
Brytskydd installerades på samtliga entréer	2021	Jönåkersvägen 2 A-D
Indragning av fiber till lägenheter som saknade fiber och upphandling av gemensam tjänst	2021 - 2022	
Byte trasiga fönster i gemensamma utrymmen	2020	
Byte av fläktar på tak (mekanisk ventilation)	2020	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Byte av termostater i lägenheter och gemensamma utrymmen	2020	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Nya elledningar, LED-armaturer med rörelsevakt i alla gemensamma utrymmen	2020	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
OVK genomförd och godkänd	2020	Oppundav. 7-13
Nya elserviser, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar till lägenheter	2020	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Två (nya) bostadsrätter färdigställdes i tidigare lokaler	2019 - 2021	Oppundav. 7-13
Nya frånluftsfläktar	2019	Jönåkersv. 2 C,D
Nedre delen av fasaden (sockel) putsad	2019	Jönåkersv. 2 A-D
Installation av nya nyckeltuber på samtliga lägenhetsdörrar	2019	
Delvis ny undercentral efter vattenskada	2019	Jönåkersv. 2 A-D
Dränering av fastigheten	2019 - 2020	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Relining av ventilationskanaler	2019 - 2020	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Föreningslokal byggdes	2019 - 2020	Oppundav. 9
Byte av garageportar till isolerande	2019	Jönåkersv. 4
OVK genomförd och godkänd	2019	Jönåkersv. 2 A-D
Ny undercentral	2018 - 2019	Oppundav. 7-13
Byte av fönsterbleck på burspråk	2017	Jönåkersv. 4-8
Ny energideklaration	2017	
Installation av Aptus låssystem	2017	
Stamspolning av samtliga lägenheter	2017	
Byte av ytterportar	2016	Oppundav. 9-13
Byte av samtliga ytterfönster	2015	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Nya takplåtar monterade på portarna	2014	Jönåkersv. 2 A-D
Dräneringsarbeten	2014	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Fjärrvärmesystem skiljs från Familjebostäder	2014	

Ny tvättstuga och grovtvättstuga	2010	Jönåkersv. 6
Källargång - golv och väggar - delvis målad	2010	Jönåkersv. 4-8
Stambyte och renovering av badrum	2006	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Byte av badrumsfönster	2006	Jönåkersv. 6-8

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya fönster i badrum	2023	Jönåkersv. 4 & Oppundav. 9-13
Tilläggsisolering vind	2023	Jönåkersv. 4-8
Åtgärda rör/skada under garagen	2023	
OVK	2023	Jönåkersv. 4-8
Radonmätning	2023	Jönåkersv. 4-8
Ny energideklaration	2023	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

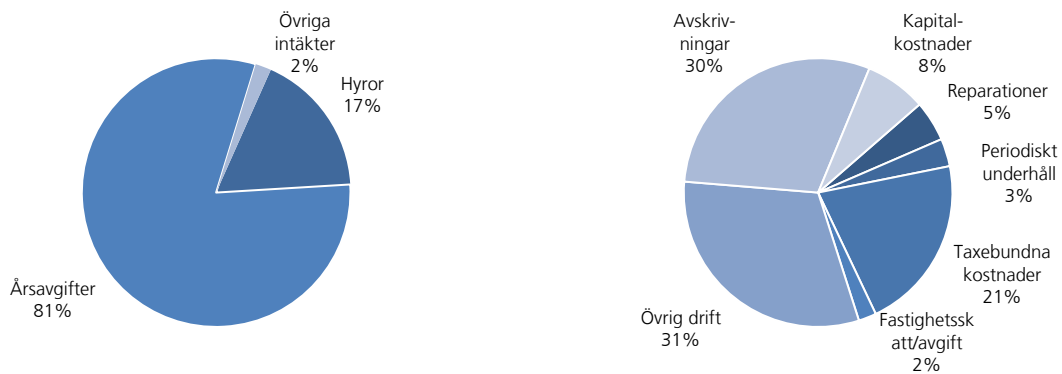
Arbete pågår med att uppdatera underhållsplan samt flerårsbudget.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 957 154	7 774 888
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 345 231	4 323 305
Finansiella intäkter	22 410	23 174
Minskning kortfristiga fordringar	0	769 043
Medlemsinsatser	0	8 695 000
	4 367 641	13 810 522
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 955 567	5 101 883
Finansiella kostnader	465 078	570 984
Ökning av materiella anläggningstillgångar	92 763	0
Ökning av kortfristiga fordringar	99 974	0
Minskning av långfristiga skulder	10 090 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	59 377	955 390
	14 762 759	6 628 257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 562 036	14 957 154
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-10 395 118	7 182 265

*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

Amortering och flytt av lån

Styrelsen beslutade under 2021 att amortera lån med 10 miljoner kronor. I samband med detta beslutades det även att flytta och binda återstående lån. Arbetet avslutades under 2022.

Cortenplåt

Montering av cortenplåt avslutades under våren 2022

Odlingslådor för boende

Möjlighet att hyra odlingslotter för 200 kr/år

Garantiärende efter tidigare dräneringsarbete

Återställning gjordes av den sjunkna marken utanför entrén på Jönåkersvägen 6.

OVK

Fortsatt OVK arbete på Jönåkersvägen 4-8 gällande rivning, indragning av rör och murning av de horisontella kanalerna för badrummen. Jönåkersvägen 6 prioriterades på grund av trasig kanal (gammal skada). Luftflödesbesiktning efter åtgärd visar att vidare åtgärder behöver tas för att erhålla tillräcklig flöde. Arbetet pausades och kommer fortsätta under 2023.

Tilläggsisolering vind

Utfördes under 2022 på fastigheten Oppundavägen 7-13. Tilläggsisoleringen av fastigheten på Jönåkersvägen 4-8 pausades i och med att ovanstående OVK arbete pausats.

Hyresförhandlingar

HSB (föreningens tidigare förvaltare) har under hösten 2022 har fått uppdraget att förhandla hyror med Hyresgästföreningen kring föreningens hyreslägenheter. Vid utgången av kalenderåret är förhandlingarna pågående.

Undercentralen

Avgasare installerades i undercentralen på Jönåkersvägen 2.

Avgiftshöjning

I samråd med ekonomiska förvaltaren SBC beslutar styrelsen att höja avgifterna med 6,5 %. Avgifterna höjs från 2023.

Gemensam fiber

Under 2021 förhandlades gemensam fiber med Telia/Halebop. Från 1 maj 2022 i samband med införandet av gemensam fiber ökar boendes avgifter med 89 kr.

Underhållsplan

Under början av 2022 besiktigas föreningens fastigheter. En uppdatering av underhållsplanen påbörjades och flerårsbudget ska tas fram.

Brandskydd

I slutet av 2022 tecknades avtal med Brandsäkra, leverantör för brandskydd och systematiskt brandskyddsarbetet (SBA).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	700	693	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	906	1 130	1 090	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 583	10 649	10 649	0
Elkostnad/m ² totalyta	48	28	43	0
Värmekostnad/m ² totalyta	136	178	135	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	42	30	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	106	137	0
Soliditet (%)	68	64	62	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 939	-3 212	-2 552	0
Nettoomsättning (tkr)	4 344	4 324	4 263	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 320 m² bostäder och 91 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	97 535 388	0	0	97 535 388
Upplåtelseavgifter	10 967 490	0	0	10 967 490
Fond för yttre underhåll	199 649	139 342	-789 987	850 294
S:a bundet eget kapital	108 702 527	139 342	-789 987	109 353 172
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-14 414 984	-139 342	-2 422 365	-11 853 277
Årets resultat	-1 938 968	-1 938 968	3 212 352	-3 212 352
S:a ansamlad förlust	-16 353 952	-2 078 310	789 987	-15 065 629
S:a eget kapital	92 348 575	-1 938 968	0	94 287 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 938 968
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 275 642
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 342
summa balanserat resultat	-16 353 952

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

199 649
-16 154 303

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 344 231	4 323 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	-219
Summa rörelseintäkter		4 345 231	4 323 305
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 432 632	-4 193 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 246	-595 520
Personalkostnader	Not 6	-158 690	-312 776
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 885 964	-1 885 964
Summa rörelsekostnader		-5 841 531	-6 987 847
RÖRELSERESULTAT		-1 496 300	-2 664 542
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 410	23 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 078	-570 984
Summa finansiella poster		-442 668	-547 809
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 938 968	-3 212 352
ÅRETS RESULTAT		-1 938 968	-3 212 352

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	130 393 318	132 279 282
Pågående byggnation	Not 9	92 763	0
Summa materiella anläggningstillgångar		130 486 081	132 279 282
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		130 486 081	132 279 282
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		34 767	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 320 704	1 235 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	216 727	150 229
Summa kortfristiga fordringar		2 572 197	1 385 674
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 371 094	13 852 762
Summa kassa och bank		2 371 094	13 852 762
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 943 292	15 238 436
SUMMA TILLGÅNGAR		135 429 372	147 517 718

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 502 878	108 502 878
Fond för yttre underhåll	Not 12	199 649	850 294
Summa bundet eget kapital		108 702 527	109 353 172
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 414 984	-11 853 277
Årets resultat		-1 938 968	-3 212 352
Summa ansamlad förlust		-16 353 952	-15 065 629
SUMMA EGET KAPITAL		92 348 575	94 287 543
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 294 482	38 511 148
Summa långfristiga skulder		25 294 482	38 511 148
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 626 666	13 500 000
Leverantörsskulder		277 357	342 707
Skatteskulder		260 009	252 640
Övriga skulder		0	-1 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	622 284	624 821
Summa kortfristiga skulder		17 786 316	14 719 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 429 372	147 517 718

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	200 år	200 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Luftbehandlingssyst.	20 år	20 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 507 760	3 417 229
Hyror bostäder	466 328	546 441
Hyror lokaler	11 250	49 000
Hyror parkering	169 127	211 129
Hyror garage	44 193	52 500
Hyror förråd	63 933	42 240
Bredbandsintäkter	56 248	0
Gemensamhetslokal	6 600	0
Överlåtelse/pantsättning	18 837	4 950
Öresutjämning	-45	35
	4 344 231	4 323 524

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	1 000	-219
		1 000	-219
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	115 554	111 250
	Fastighetsskötsel beställning	26 963	22 457
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	191 578	187 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 020	31 206
	Snöröjning/sandning	114 470	150 839
	Städning entreprenad	76 631	75 000
	Städning enligt beställning	9 275	5 061
	Mattvätt/Hyrmattor	37 960	35 884
	Hissbesiktning	0	5 701
	Bevakning	8 929	0
	Gemensamma utrymmen	1 376	1 731
	Garage/parkering	2 000	2 030
	Gård	9 233	31 699
	Serviceavtal	31 915	35 564
	Förbrukningsmateriel	6 055	2 965
	Teleport/hissanläggning	0	5 356
	Störningsjour och larm	0	8 536
	Brandskydd	0	22 385
	Fordon	0	69
		644 960	735 234
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	10 214	0
	Gemensamma utrymmen	2 599	0
	Tvättstuga	15 053	34 427
	Vind	3 500	0
	Entré/trapphus	594	40 867
	Lås	25 856	10 314
	VVS	41 966	10 121
	Värmeanläggning/undercentral	159 164	0
	Ventilation	3 063	23 623
	Elinstallationer	9 844	6 373
	Bredband	0	49 750
	Hiss	8 522	61 616
	Fönster	0	5 612
	Skador/klotter/skadegörelse	2 548	85 521
	Vattenskada	27 720	98 125
		310 643	426 349

Forts. Not 4

Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	118 030
Entré/trapphus	62 500	0
VVS	0	40 000
Värmeanläggning	0	26 717
Ventilation	93 700	0
Elinstallationer	0	374 862
Huskropp utvändigt	0	116 875
Mark/gård/utemiljö	55 888	113 504
	212 088	789 987
Taxebundna kostnader		
El	257 622	151 313
Värme	735 842	963 080
Vatten	283 764	227 493
Sophämtning/renhållning	44 846	90 776
Grovsopor	9 113	8 314
	1 331 188	1 440 976
Övriga driftkostnader		
Försäkring	139 292	133 212
Tomträttsavgäld	468 756	432 400
Samfällighetsavgift	103 464	22 882
Kabel-TV	25 306	24 168
Bredband	63 939	62 905
	800 757	675 567
Fastighetskatt/Kommunal avgift	132 996	125 474
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 432 632	4 193 587

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kreditupplysning	3 439	5 002
Medlemsinformation	0	3 309
Tele- och datakommunikation	34 318	6 773
Juridiska åtgärder	43 829	53 832
Inkassering avgift/hyra	3 024	1 550
Hyresförluster	0	0
Revisionsarvode extern revisor	20 000	2 188
Föreningskostnader	3 085	288
Styrelseomkostnader	0	3 813
Fritids- och trivselkostnader	1 626	830
Förvaltningsarvode	162 715	159 471
Förvaltningsarvoden övriga	0	28 275
Administration	36 578	25 610
Konsultarvode	48 262	290 129
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 370	14 450
	364 246	595 520

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 750	238 000
	Sociala kostnader	37 940	74 776
		158 690	312 776
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	73 488	73 488
	Yttertak K3	43 228	43 228
	Fasader/balkonger K3	129 685	129 685
	Fönster/dörrar och portar K3	90 718	90 718
	Stomkomplettering förening K3	213 089	213 089
	Stomkomplettering medlem K3	570 614	570 614
	Stamledningar VA K3	484 158	484 158
	Luftbehandlingssystem K3	86 457	86 457
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	194 528	194 528
		1 885 964	1 885 964
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 713 185	144 713 185
	Utgående anskaffningsvärde	144 713 185	144 713 185
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 433 903	-10 547 939
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 885 964	-1 885 964
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 319 867	-12 433 903
	Planenligt restvärde vid årets slut	130 393 318	132 279 282
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 094 429	47 094 429
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 339 000	66 600 000
	Taxeringsvärde mark	50 003 000	44 400 000
		139 342 000	111 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	138 800 000	111 000 000
	Lokaler	542 000	0
		139 342 000	111 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Vind	92 763	0
		92 763	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	125 959	127 250		
	Klientmedel hos SBC	1 137 076	1 104 392		
	Fordringar kreditfakturor	3 803	3 803		
	Räntekonto hos SBC	1 053 866	0		
		2 320 704	1 235 445		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	Försäkring	23 310	22 743		
	Bredband	10 336	10 336		
	Tomträttsavgäld	126 225	117 150		
	Brandskydd	39 325	0		
	Tele-och datakommunikation	17 531	0		
		216 727	150 229		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	850 294	632 192		
	Reservering enligt stadgar	139 342	111 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-789 987	107 102		
	Vid årets slut	199 649	850 294		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Handelsbanken	0,970 %	13 216 666	13 216 666	2023-12-30
	Handelsbanken	1,110 %	13 294 482	13 294 482	2025-01-30
	Handelsbanken	0,480 %	3 410 000	0	2023-03-01
	SBAB	1,320 %	12 000 000	12 000 000	2024-10-11
	SBAB	0,000 %	0	13 500 000	2023-01-23
	Summa skulder till kreditinstitut		41 921 148	52 011 148	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 626 666	-13 500 000	
			25 294 482	38 511 148	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 321 148 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	29 824	11 044
	Vatten	105 538	33 182
	Sophämtning	2 886	7 314
	Arvoden	875	0
	Sociala avgifter	277	0
	Ränta	73 726	72 362
	Avgifter och hyror	381 022	346 287
	Snöröjning/sandning	24 551	9 763
	Vattenskada	0	13 748
	Värme	0	131 121
	Mattvätt/Hyrmattor	250	0
	Kreditupplysning	313	0
	Administration	725	0
	Konsultarvode	2 296	0
		622 284	624 821

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten och åtgärder kan behöva utföras de kommande åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger den upprättade underhållsplanen, den årliga besiktningen samt diskussion med förvaltare och leverantörer.

(Nedanstående punkter är inte upptagna i budget för 2023)

- Byte av trasiga fönster (samt galler) markplan Jönåkersv. 4–8 samt Oppundav. 7–13
- Målning av källare Jönåkersv. 4–8 samt Oppundav. 7–13
- Ombyggnad av källarförråd, ev. till gallerbur i äldre hus (Jönåkersv. 4–8 samt Oppundav. 7–13)
- Ev. asbestsanering källare (rör)

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Erika Elisabet Brännström
Ordförande

Günay Kulbay
Ledamot

Sofia Lindberg-Hjalmar
Ledamot

Inga-Lill Pettersson
Ledamot

Gustav Rickardsson
Ledamot

Mikael Skoog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor