

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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Britts Grannar

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.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Mikael Johannesson	Ordförande	
Helena Yvonne Katarina Bonnevier	Ledamot	
Erik Salander	Ledamot	
Fatos Shala	Ledamot	Avgick januari 2023
Niklas Åke Wrane	Ledamot	
Annika Åsäter	Ledamot	
Karl Bergkvist	Suppleant	
Josef Hagsten	Huvudansvarig revisor	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Christian Ottesen
Oscar Hagman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duggregnet 8	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via främst bergvärme. Fjärrvärme används vid behov.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.

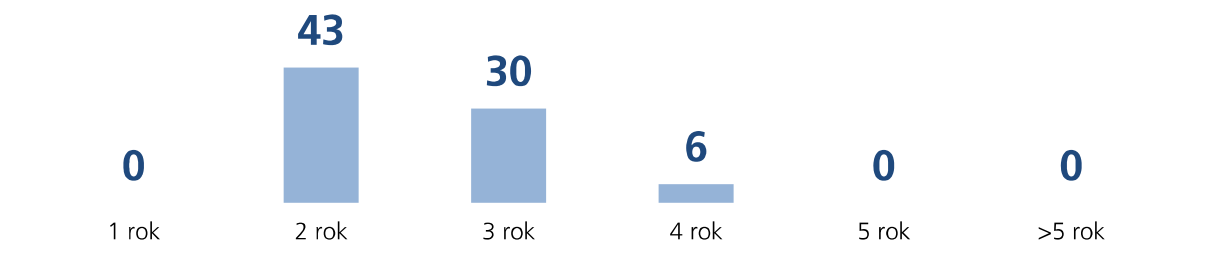
Värdeåret är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 132 m², varav 5 006 m² utgör boyta och 126 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Från oktober 2005
Övernattningslägenhet	Från oktober 2005
Tvättstuga	Från november 2003
Miljöstuga	Från september 2013
Hobbyrum	Från oktober 2016

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radiatorer	2021 - 2022	Intrimning och byta av termostater
Värmesystem	2020	Översyn och optimering
Skyddsrum	2019 - 2020	Genomgång och uppgradering till MSB krav.
Utrustning tvättstuga	2019 - 2020	Utbyte av maskiner, torkskåp & mangel
Cykelparkering	2018	Anläggning av cykelparkering utanför hus 7
Utrustning tvättstuga	2018	Utbyte 3 maskiner
Trädvård	2018	Genomgång av samtliga träd av arborister, beskärning och borttagning
Asfaltering	2017	Gångvägar och bollplan.
Nya portlås	2017	
Byte av entrédörrar	2016	Nya entrédörrar i samtliga hus.
Stamspolning	2016	
Målning av trapphus.	2015	Allmän uppfräschning av trapphusen.
Installation av bredband	2015	Bredband via Cat6-nät installeras enligt beslut från 2014 års föreningsstämma.
Elektriska handdukstorkar	2014	Vattenburna handdukstorkar i samtliga badrum ersattes med elektriska enligt krav från Miljöförvaltningen.
Upprustning av vändplan vid hus 7	2013 - 2014	I samband med upprustningen anlades två markparkeringar för uthyrning.
Ny miljöstuga	2013	Apparatur till bergvärme förlades i gamla miljöstugan
Ventilationsarbeten	2013	Justering och rensning av lägenheternas ventiler över fönstren.
Cykelparkeringar utomhus	2013 - 2014	Anläggning av cykelparkering utanför hus 9 och 11.
Bergvärme	2012	Driftsatt december 2012
Energiåtervinning	2012	Energin från frånluftsventilationen tas tillvara
Stamspolning	2006	
Nya sopskåp	2005	6 st fristående sopskåp
Ny tvättstuga	2003	
Ny miljöstuga	2003	
Nyinstallation hiss	1995	Renovering av befintlig hiss
Elstambyte	1995	En-fas
Rörstambyte	1995	
Renovering av balkonger	1995	Underhållsarbete utfört 2008
Omläggning av tak	1995	Renovering av befintliga takpannor
Omputsning av fasad	1995	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak/Fasad/Fönster	2023 - 2025	Teknisk genomgång sedan bestäms vad som ska genomföras
Bastu	2023 - 2025	Ev bygga en bastu i 9:an
Balkonger	2023 - 2025	Renovering av balkonger
Garageportar	2023 - 2025	Renovering eller utbyte av garageportar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tv-Internetleverantör	ComHem
Bredbandsleverantör	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds
Sopor	Suez
El	Ellevio
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Stockholm Vatten och Avfall	Vatten och avfall
UC serviceavtal	Indoor Energy (fd Climapac)

Föreningens ekonomi

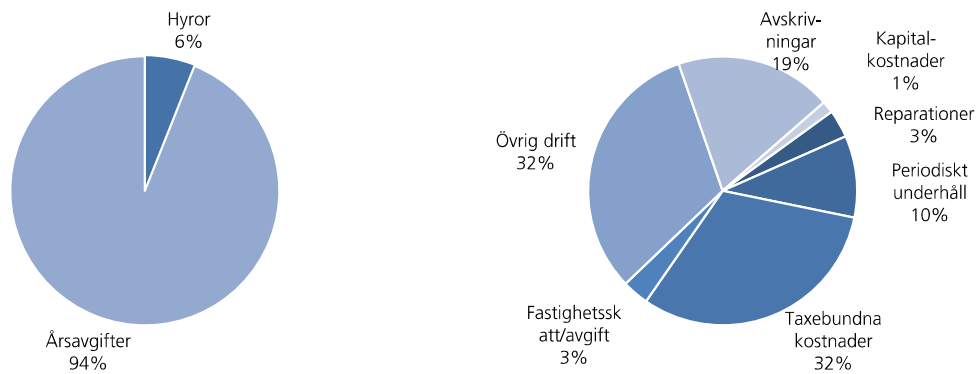
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 7 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 614 725	1 958 370
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 709 423	3 539 067
Finansiella intäkter	4 929	357
Ökning av kortfristiga skulder	18 064	138 068
	3 732 416	3 677 492
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 162 654	2 686 562
Finansiella kostnader	58 334	32 710
Ökning av kortfristiga fordringar	50 122	1 866
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
	3 571 110	3 021 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 776 031	2 614 725
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	161 306	656 354

*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

Inställning av radiatorerna inkl utbyte av termostater.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	703	670	657	644
Hyror/m ² hyresrättsyta	373	373	373	373
Lån/m ² bostadsrättsyta	757	818	878	939
Elkostnad/m ² totalyta	115	110	84	117
Värmekostnad/m ² totalyta	77	35	29	34
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	26	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	6	9	9
Soliditet (%)	92	91	91	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-256	70	89	-1 249
Nettoomsättning (tkr)	3 709	3 539	3 477	3 414

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 006 m² bostäder och 126 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	37 968 534	0	0	37 968 534
Upplåtelseavgifter	14 282 004	0	0	14 282 004
Fond för yttre underhåll	946 366	473 712	-3 164	475 818
S:a bundet eget kapital	53 196 904	473 712	-3 164	52 726 356
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 945 290	-473 712	73 541	-2 545 118
Årets resultat	-256 411	-256 410	-70 377	70 377
S:a fritt eget kapital	-3 201 700	-730 122	3 164	-2 474 742
S:a eget kapital	49 995 204	-256 410	0	50 251 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-256 411
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 471 578
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-473 712
summa balanserat resultat	-3 201 701

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

389 635
-2 812 066

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	3 709 423	3 539 067
Summa rörelseintäkter		3 709 423	3 539 067
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 809 250	-2 185 209
Övriga externa kostnader	Not 4	-157 409	-317 513
Personalkostnader	Not 5	-195 995	-183 840
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-749 775	-749 775
Summa rörelsekostnader		-3 912 429	-3 436 337
RÖRELSERESULTAT		-203 006	102 730
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 929	357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 334	-32 710
Summa finansiella poster		-53 405	-32 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-256 411	70 377
ÅRETS RESULTAT		-256 411	70 377

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	51 499 373	52 182 050
Maskiner	Not 8	116 737	183 835
Summa materiella anläggningstillgångar		51 616 110	52 365 885
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 619 610	52 369 385
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 269	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 925 785	2 735 630
Summa kortfristiga fordringar		2 947 054	2 735 630
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 019	3 015
Summa kassa och bank		3 019	3 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 950 073	2 738 645
SUMMA TILLGÅNGAR		54 569 683	55 108 029

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 250 538	52 250 538
Fond för yttre underhåll	Not 11	946 366	475 818
Summa bundet eget kapital		53 196 904	52 726 356
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 945 290	-2 545 118
Årets resultat		-256 411	70 377
Summa fritt eget kapital		-3 201 700	-2 474 742
SUMMA EGET KAPITAL		49 995 204	50 251 614
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 725 000	0
Summa långfristiga skulder		1 725 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 025 000	4 050 000
Leverantörsskulder		193 916	159 284
Skatteskulder		249 352	238 252
Övriga skulder		44 218	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	336 993	408 879
Summa kortfristiga skulder		2 849 479	4 856 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 569 683	55 108 029

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	116 år	116 år
Tvättstuga	34 år	34 år
Soprum/sophus	25 år	25 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 481 477	3 315 895
Hyror bostäder	67 149	67 149
Hyror parkering	19 200	19 200
Hyror garage	136 800	136 800
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Öresutjämnning	-33	23
	3 709 423	3 539 067

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 911	69 000
	Fastighetsskötsel beställning	4 513	4 410
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 250	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 500	24 720
	Snöröjning/sandning	26 277	86 564
	Städning entreprenad	96 406	102 000
	Städning enligt beställning	0	26 688
	Mattvätt/Hyrmattor	15 998	14 915
	Hissbesiktning	5 583	0
	Myndighetstillsyn	2 520	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 172
	Gård	9 264	5 635
	Serviceavtal	78 746	50 099
	Förbrukningsmateriel	3 617	3 116
	Brandskydd	13 364	27 765
		357 947	418 084
	Reparationer		
	Tvättstuga	538	6 928
	Lås	4 072	12 575
	VVS	23 294	24 007
	Värmeanläggning/undercentral	4 681	28 409
	Ventilation	481	5 685
	Elinstallationer	10 933	0
	Hiss	76 648	2 367
	Fönster	6 974	8 388
	Mark/gård/utemiljö	0	5 169
	Skador/klotter/skadegörelse	7 501	0
		135 122	93 528
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	19 375	0
	Installationer	1 510	0
	Värmeanläggning	368 750	0
	Elinstallationer	0	3 164
		389 635	3 164
	Taxebundna kostnader		
	El	591 712	563 888
	Värme	396 315	177 523
	Vatten	152 220	143 021
	Sophämtning/renhållning	107 984	122 726
		1 248 231	1 007 158
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	164 998	159 066
	Tomträttsavgäld	294 700	294 700
	Kabel-TV	8 996	8 618
	Bredband	80 580	80 580
		549 274	542 964
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	129 041	120 311
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 809 250	2 185 209

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 665	4 053
	Tele- och datakommunikation	691	645
	Inkassering avgift/hyra	1 023	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 863	30 413
	Föreningskostnader	450	1 688
	Förvaltningsarvode	99 743	97 592
	Administration	9 864	1 893
	Konsultarvode	6 000	174 219
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 110	7 010
		157 409	317 513
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 900	139 950
	Sociala kostnader	45 095	43 890
		195 995	183 840
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	480 769	480 769
	Förbättringar	201 907	201 907
	Maskiner	67 098	67 098
		749 775	749 775

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 000 857	62 000 857
	Utgående anskaffningsvärde	62 000 857	62 000 857
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 818 807	-9 136 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-682 677	-682 677
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 501 484	-9 818 807
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 499 373	52 182 050
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 739 000	53 340 000
	Taxeringsvärde mark	95 165 000	65 165 000
		157 904 000	118 505 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	157 000 000	118 000 000
	Lokaler	904 000	505 000
		157 904 000	118 505 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	346 137	346 137
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	346 137	346 137
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-162 302	-95 204
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 098	-67 098
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-229 400	-162 302
	Redovisat restvärde vid årets slut	116 737	183 835
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	125 773	123 275
	Klientmedel hos SBC	1 718 284	1 561 392
	Fordringar	27 000	645
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 318
		2 925 785	2 735 630

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	475 818	355 515
	Reservering enligt stadgar	473 712	355 515
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 164	-235 212
	Vid årets slut	946 366	475 818

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea	2,200 %	1 875 000	4 050 000
	Nordea	1,500 %	1 875 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		3 750 000	4 050 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 025 000	-4 050 000
			1 725 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 250 000 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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 055 364	25 055 364
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	0	69 000
	Sociala avgifter	0	21 600
	Ränta	13 105	5 516
	Snöröjning varav 1 kreditfaktura	-12 750	14 688
	Avgifter och hyror	329 038	298 075
	VVS och förbrukningsmaterial	7 600	0
		336 993	408 879

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se information om planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Mikael Johannesson
Ordförande

Helena Yvonne Katarina Bonnevier
Ledamot

Erik Salander
Ledamot

Annika Åsäter
Ledamot

Niklas Åke Wrane
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Britts Grannar

Org.nr. 769606 - 7524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Britts Grannar för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Britts Grannars 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Britts Grannar för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsförening Britts Grannar enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Norrköping den
Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår 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.

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