



# 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 Väsby Backe

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i UPPLANDS VÄSBY.

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

#### Styrelsen

Monica Fagerström	Ordförande
Sune Emanuel Ahlgren	Ledamot
Jonny Nils Alexander Flink	Ledamot
Liselott Marianne Grönder	Ledamot
Janne Mikael Piehl	Ledamot

Elsa Maria Cecilia Kempegård	Suppleant	
Milad Toubal	Suppleant	avgått p g a flytt nov 2022.

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Monica Fagerström, Jonny Nils Alexander Flink, Elsa Maria Cecilia Kempegård och Janne Mikael Piehl.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

David Walman	Ordinarie Extern	Rävisor AB
--------------	------------------	------------

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILUNDA 28:23	2016	UPPLANDS VÄSBY
VILUNDA 28:24	2016	UPPLANDS VÄSBY

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

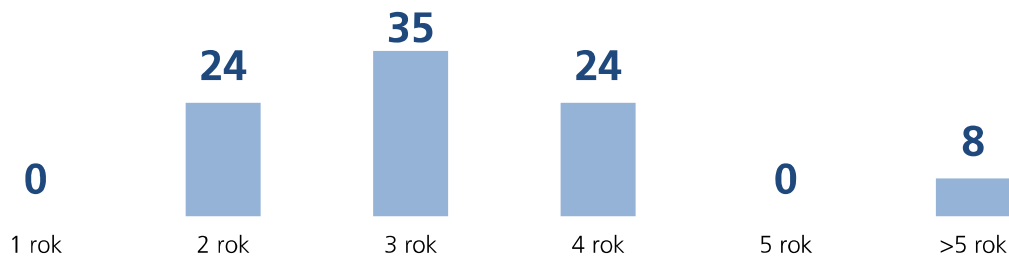
Fastigheterna bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 889 m<sup>2</sup>, varav 8 531 m<sup>2</sup> utgör boyta och 358 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt samt 21 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studieförbundet Vuxenskolan	89 m <sup>2</sup>	t v
Studieförbundet Vuxenskolan	89 m <sup>2</sup>	t v
Förråd, L. Lundgren	20 m <sup>2</sup>	t v
1 Tribe, Camilla Brännbäck	89 m <sup>2</sup>	t v
MT Väsby Livs	89 m <sup>2</sup>	t v

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installering 10 elbilspladdningsplatser	2022	Opigo har installerat totalt 14 platser i garaget Holmvägen 3-5
Byte av elabonnemang	2022	Byte från EON till Boo energi.
Installering av Bauer PipeJet 501 kemikaliefria vattenbehandlingssystem	2022	TekFast o Rörexpressen har installerat vattenbehandlingssystemet för hetvatten-, värme- samt tappvattenssystemen i samtliga fyra hus.
Inventering och rengöring av avloppsstammarna	2022	Avloppsteknik har undersökt samtliga avloppsledningar samt rensat alla.
Inspektion rökluckor	2022	Presto samtliga hus.
Trapphusreovering	2021	Storstädning samt behandling med Stein fix samtliga trapphus.
Klätterservice	2021 - 2022	Reparerat fasadspäckor Holmv 7 o 9
Brandsyn-inspektion	2021	Presto har utfört kvalificerad brandinspektion sept 2021
Radonmätning	2021	20 lght fördelade i samtliga fyra hus.
Obligatorisk Ventilationskontroll - OVK	2021	Samtliga lght i mars 2021
Byte av fönster	2020	Samtliga fönster, Maximalt Montage
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av yttertaken	2023	Enl underhållsplanen
Byte av hissar	2023 - 2025	Pga reservdelsbrist skall hissarna bytas ut senast 2024
Översyn av fasaderna	2023 - 2025	Vid behov
Översyn av lekplatserna	2023 - 2025	Renovering och komplettering av lekredskap
Skrotning av garagetaket Holmv 3-5	2023 - 2025	Kontroll av hållfastheten i takbeläggningen

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Driftia
Ekonomiförvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Trädgårds- och vinterväghållning	Grön stad t o m 230331
Hissar	Kone / Wisma
Brandsäkerhet	Presto
Låssystem	Väsby Lås och Larm
Trappstädning	Keab gruppen
Tvätt av källsorteringsrum o kärl	KinAB
Säkerhetsdörrar	Daloc/Secor
Återvinning förpackningar	Office recycling
Elavtal	Boo Energi

### **Hållbarhetsinformation**

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har en god ekonomi och säkrar den genom god ekonomisk förvaltning, realistisk budget, avgifts- och hyreshöjning samt försäljning av hyresrätter. Vi avsätter del av vårt sparkapital till ett räntebärande konto i SBAB. Kapitalet som förvaltas hos SBC fördelas på ett transaktionskonto och ett räntekonto som genererar ränta.

En hyreslägenhet har upplåtits till försäljning under 2022.

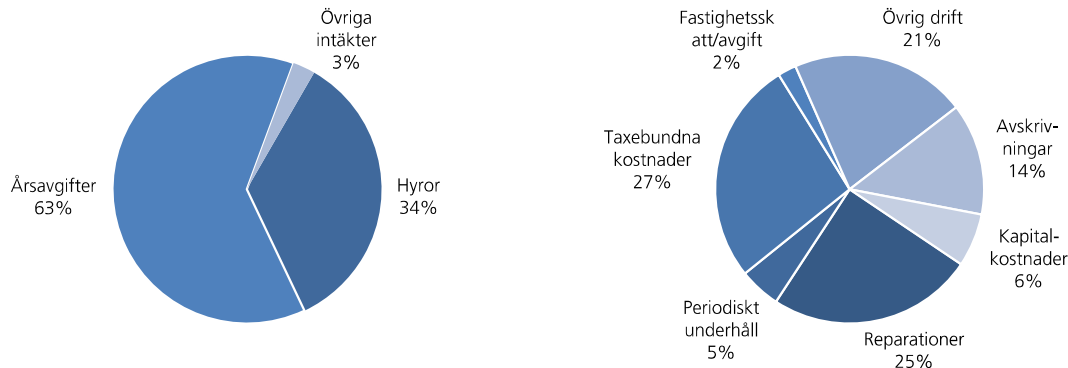
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 677 678</b>	<b>5 270 758</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 222 389	6 395 616
Finansiella intäkter	39 443	245
Medlemsinsatser	1 650 000	2 960 000
Ökning av kortfristiga skulder	994 752	0
	<b>8 906 585</b>	<b>9 355 861</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 123 132	5 111 486
Finansiella kostnader	565 730	621 005
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 002 581	0
Ökning av kortfristiga fordringar	88 833	4 732
Minskning av långfristiga skulder	550 000	550 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	661 719
	<b>9 330 277</b>	<b>6 948 942</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 253 985</b>	<b>7 677 678</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-423 692</b>	<b>2 406 919</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

Året har präglats av samhällets och omvärldens händelser: Riksbankens räntehöjningar, kriget i Ukraina och lågkonjunktur. Styrelsen för brf Väsby Backe har arbetat proaktivt för att förhindra alltför stora kostnadsökningar för föreningen. Styrelsen har vidtagit energibesparande åtgärder genom att kalibrera och sänka värmekurvan med fyra grader i vår fjärrvärmeanläggning. Vi har installerat en kemikaliefri vattenreningsanläggning i samtliga hus som berör varmvattnet, tappvattnet samt ledningarna till värmesystemet - radiatorerna. Allt för att effektivisera värme och vattencirkulationen och rena vattnet för att förhindra skador på ledningarna. Vi har även bytt till ett förmånligare elabonnemang hos Boo Energi och renoverat detektorerna i våra garage så att belysningen går ner när ingen vistas i garagen.

Under våren inventerade vi samtliga avloppsledningar med hjälp av Avloppsteknik. De fick i uppdrag att rensa alla avloppsstammar och i rapporten efter åtgärderna kunde vi tillsammans konstatera att våra avloppsstammar har en bra kvalitet och håller i 20 - 25 år till. I o med denna åtgärd ser vi inget behov av stamrenovering eller relining för överskådlig framtid. En besparing för föreningen på mellan 25 - 30 miljoner kr.

I juli 2022 drabbades vi av en större vattenskada på Holmvägen 7 p g a en spricka på ett vvc-rör på våning 5. Toaletterna i fem lägenheter drabbades av vattenskadan. Samtliga toaletter sanerades, torkades och renoverades. Arbetet avslutades i november. Vår fastighetsförsäkring täckte huvuddelen av kostnaden.

En nyinflyttad bostadsrättsinnehavare startade ombyggnation av sin lägenhet i juli 2022 utan styrelsens godkännande. Lägenheten drabbades av vattenskada p g a oansvarigt hanterade av vattenledningen, vilket även drabbade lägenheten under. Föreningen ansvarar för bjälklag och dess skador varför vi sanerade, torkade och renoverade grannlägenheten samt bjälklaget i den nyförvärvade lägenheten. Delar av kostnaden täcktes av vår fastighetsförsäkring.

Våra juridiska processer gällande två hyreslägenheter som ockuperats har fortsatt under året. Den ena processen avslutades med beslut i Svea Hovrätt till föreningens fördel. Verkställighet begärdes via Kronofogden, den genomfördes i jan 2023. Den andra lägenhetens dödsbo har överklagat beslutet om avflyttning från Hyresnämnden till Svea Hovrätt. Styrelsen bevakar utslaget via vårt juridiska ombud. Dessa processer har varit svåra och kostnadskrävande för föreningen. P g a att marknaden har gått ner för bostadsrätter har föreningen förlorat ekonomiskt eftersom lägenheterna inte kunnat upplåtas till marknadspris före 2022.

För övrigt har sedvanligt kvalitetssäkrat underhåll skötts av våra entreprenörer och samarbetspartners.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	587	562	546	547
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	761	821	895	926
Lån/m <sup>2</sup> totalyta	8 357	8 419	8 481	8 543
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	36	35	41
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	140	143	143	146
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	41	38	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	70	101	121
Soliditet (%)	54	54	53	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 626	-527	-10 419	-637
Nettoomsättning (tkr)	6 099	6 048	6 080	6 235

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 531 m<sup>2</sup> bostäder och 358 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	106 761 331	1 116 500	0	105 644 831
Upplåtelseavgifter	3 067 198	533 500	0	2 533 698
Fond för yttre underhåll	372 283	372 283	-372 283	372 283
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>110 200 812</b>	<b>2 022 283</b>	<b>-372 283</b>	<b>108 550 812</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-17 599 014	-372 283	-155 116	-17 071 615
Årets resultat	-2 626 154	-2 626 154	527 399	-527 399
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-20 225 169</b>	<b>-2 998 437</b>	<b>372 283</b>	<b>-17 599 014</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>89 975 643</b>	<b>-976 154</b>	<b>0</b>	<b>90 951 798</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 626 154
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 226 732
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-372 283
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-20 225 169</b>

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

372 283
<b>-19 852 886</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	6 098 671	6 048 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 718	347 298
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 222 389</b>	<b>6 395 616</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 423 101	-4 700 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-505 057	-240 006
Personalkostnader	Not 6	-194 975	-171 220
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 199 124	-1 190 769
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 322 256</b>	<b>-6 302 255</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 099 867</b>	<b>93 361</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 443	245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 730	-621 005
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-526 287</b>	<b>-620 760</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 626 154</b>	<b>-527 399</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 626 154</b>	<b>-527 399</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	160 377 536	160 574 079
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>160 377 536</b>	<b>160 574 079</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>160 377 536</b>	<b>160 574 079</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	128 156	42 250
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 019 508	3 469 638
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 147 664</b>	<b>3 511 888</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 429 192	4 399 828
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 429 192</b>	<b>4 399 828</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 576 856</b>	<b>7 911 716</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>167 954 393</b>	<b>168 485 795</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		109 828 529	108 178 529
Fond för yttre underhåll	Not 10	372 283	372 283
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>110 200 812</b>	<b>108 550 812</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-17 599 014	-17 071 615
Årets resultat		-2 626 154	-527 399
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-20 225 169</b>	<b>-17 599 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>89 975 643</b>	<b>90 951 798</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	40 737 500	59 425 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 737 500</b>	<b>59 425 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	33 550 000	15 412 500
Leverantörsskulder		1 181 195	250 016
Skatteskulder		381 738	373 988
Övriga skulder		1 179 516	1 248 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	948 801	823 646
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 241 249</b>	<b>18 108 997</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 954 393</b>	<b>168 485 795</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	100 år	100 år
Laddstolpar	15-20 år	15 år
Värmesystem	30 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 899 719	3 730 483
Hyror bostäder	1 491 981	1 630 286
Hyror lokaler	219 684	216 305
Hyror parkering	139 425	156 431
Hyror garage	274 633	281 530
Hyror förråd	29 400	22 500
Elintäkter laddstolpe	18 400	0
Överlåtelse/pantsättning	20 769	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	10 717
Öresutjämning	-171	66
	<b>6 098 671</b>	<b>6 048 318</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	331 551
Övriga intäkter	123 718	15 747
	<b>123 718</b>	<b>347 298</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	120 000	145 707
	Fastighetskötsel beställning	2 488	2 149
	Fastighetskötsel gård entreprenad	140 091	137 522
	Fastighetskötsel gård beställning	116 013	35 331
	Snöröjning/sandning	174 301	117 344
	Städning entreprenad	92 250	89 556
	Städning enligt beställning	21 065	33 379
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	74 375
	Hissbesiktning	6 280	6 240
	Bevakning	82 074	72 773
	Gemensamma utrymmen	0	834
	Garage/parkering	4 375	121
	Sophantering	15 888	19 332
	Gård	8 789	3 565
	Serviceavtal	66 637	64 673
	Förbrukningsmateriel	45 735	5 886
	Teleport/hissanläggning	8 190	7 445
	Störningsjour och larm	0	2 430
	Brandskydd	78 257	96 016
	Fordon	173	0
		<b>982 605</b>	<b>914 678</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	11 706	14 380
	Tvättstuga	46 028	53 143
	Sophantering/återvinning	22 391	0
	Entré/trapphus	4 313	27 824
	Lås	42 697	10 074
	Installationer	15 068	0
	VVS	119 956	45 216
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 029
	Ventilation	244 023	4 158
	Elinstallationer	31 160	28 418
	Hiss	18 346	33 443
	Tak	0	9 793
	Fasad	0	32 712
	Fönster	33 112	0
	Mark/gård/utemiljö	0	25 765
	Garage/parkering	0	4 784
	Skador/klotter/skadegörelse	3 313	1 544
	Vattenskada	1 610 989	0
		<b>2 203 102</b>	<b>301 283</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	0	774 958
	Entré/trapphus	17 600	0
	VVS	427 980	0
	Fönster	0	20 888
		<b>445 580</b>	<b>795 846</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	377 238	320 377
	Värme	1 240 736	1 270 924
	Vatten	328 748	366 884
	Sophämtning/renhållning	432 336	352 223
	Grovsopor	17 613	0
		<b>2 396 671</b>	<b>2 310 408</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER fortsättning	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	145 012	135 525
	Kabel-TV	56 752	54 161
		<b>201 764</b>	<b>189 686</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>193 379</b>	<b>188 359</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 423 101</b>	<b>4 700 260</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 449	0
	Tele- och datakommunikation	4 544	4 449
	Juridiska åtgärder	259 213	23 204
	Inkassering avgift/hyra	4 607	3 635
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	2 500
	Föreningskostnader	4 223	4 332
	Fritids- och trivselkostnader	0	893
	Förvaltningsarvode	123 597	120 936
	Förvaltningsarvodena övriga	2 578	0
	Administration	43 918	8 223
	Konsultarvode	49 549	64 325
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 630	7 510
		<b>505 057</b>	<b>240 006</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	170 025	150 627
	Kostnadsersättningar	170	0
	Sociala kostnader	24 780	20 593
		<b>194 975</b>	<b>171 220</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 188 363	1 188 363
	Förbättringar	10 761	2 406
		<b>1 199 124</b>	<b>1 190 769</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	167 411 178	167 411 178
	Nyanskaffningar	1 002 581	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>168 413 759</b>	<b>167 411 178</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 837 098	-5 646 329
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 199 124	-1 190 769
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 036 223</b>	<b>-6 837 098</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>160 377 536</b>	<b>160 574 079</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 538 774	48 538 774
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	85 665 000	54 731 000
	Taxeringsvärde mark	38 850 000	25 933 000
		<b>124 515 000</b>	<b>80 664 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	119 000 000	76 200 000
	Lokaler	5 515 000	4 464 000
		<b>124 515 000</b>	<b>80 664 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	194 715	191 788
	Klientmedel hos SBC	1 564 022	2 227 638
	Räntekonto hos SBC	1 260 771	1 050 211
		<b>3 019 508</b>	<b>3 469 638</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	372 283	7 172 420
	Reservering enligt stadgar	372 283	372 283
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-372 283	-7 172 420
	<b>Vid årets slut</b>	<b>372 283</b>	<b>372 283</b>



<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	0,680 %	15 000 000	15 000 000	2024-03-13
SBAB	1,180 %	15 000 000	15 000 000	2025-02-12
SBAB	0,680 %	15 000 000	15 000 000	2023-02-14
SBAB	0,680 %	18 000 000	18 000 000	2023-02-14
SBAB	0,550 %	11 287 500	11 837 500	2024-03-13
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>74 287 500</b>	<b>74 837 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 550 000	-15 412 500	
		<b>40 737 500</b>	<b>59 425 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 737 500 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 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	41 950	41 200
Avgifter och hyror	906 851	782 446
	<b>948 801</b>	<b>823 646</b>

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upplåtelse av minst två hyreslägenheter. Översyn av taken, påbörja processen med utbyte/renovering av hissarna. Kontroll och eventuella åtgärder av fasadsprickor. Skrotning av garagetaket på Holmvägen 3-5. Inventering av lekplatserna.

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPLANDS VÄSBY den / 2023

Monica Fagerström  
Ordförande

Sune Emanuel Ahlgren  
Ledamot

Jonny Nils Alexander Flink  
Ledamot

Liselott Marianne Grinder  
Ledamot

Janne Mikael Piehl  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

David Walman  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väsby Backe  
769630-0529**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsby Backe för år 2022.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2023-04-24

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 979 436	3 899 719	3 867 000
Hyror bostäder	1 597 309	1 491 981	1 637 410
Hyror lokaler	233 530	219 684	216 000
Hyror parkering	177 000	139 425	151 000
Hyror garage	278 000	274 633	282 000
Hyror förråd	30 000	29 400	23 000
Elintäkter laddstolpe	0	18 400	0
Överlåtelse/pantsättning	0	20 769	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 830	0
Öresutjämnning	0	-171	0
Övriga intäkter	0	123 718	0
	<b>6 295 275</b>	<b>6 222 389</b>	<b>6 176 410</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-152 000	-120 000	-152 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-2 488	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-125 000	-140 091	-144 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-116 013	-25 000
Snöröjning/sandning	-130 000	-174 301	-114 000
Städning entreprenad	-99 000	-92 250	-91 000
Städning enligt beställning	-20 000	-21 065	-35 000
Hissbesiktning	-7 000	-6 280	-13 000
Bevakning	-81 000	-82 074	-68 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Garage/parkering	0	-4 375	0
Sophantering	-10 000	-15 888	-20 000
Gård	-4 000	-8 789	0
Serviceavtal	-72 000	-66 637	-65 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-45 735	-5 000
Teleport/hissanläggning	-9 000	-8 190	-8 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	-3 000
Brandskydd	-18 000	-78 257	-10 000
Fordon	0	-173	0
	<b>-755 000</b>	<b>-982 605</b>	<b>-765 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-300 000
Hyseslägenheter	0	-11 706	0
Tvättstuga	0	-46 028	0
Sophantering/återvinning	0	-22 391	0
Entré/trapphus	0	-4 313	0
Lås	0	-42 697	0
Installationer	0	-15 068	0
VVS	0	-119 956	0
Ventilation	0	-244 023	0
Elinstallationer	0	-31 160	0
Hiss	0	-18 346	0
Fönster	0	-33 112	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 313	0
Vattenskada	0	-1 610 989	0
	<b>-250 000</b>	<b>-2 203 102</b>	<b>-300 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-250 000	0	0
Hyseslägenheter	0	0	-500 000
Entré/trapphus	0	-17 600	0
VVS	0	-427 980	-100 000
Fönster	-20 000	0	0
	<b>-270 000</b>	<b>-445 580</b>	<b>-600 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-325 000	-377 238	-329 000
Värme	-1 300 000	-1 240 736	-1 250 000
Vatten	-405 000	-328 748	-345 000
Sophämtning/renhållning	-330 000	-432 336	-308 000
Grovsopor	0	-17 613	-6 000
	<b>-2 360 000</b>	<b>-2 396 671</b>	<b>-2 238 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-150 000	-145 012	-137 000
Kabel-TV	-60 000	-56 752	-56 000
	<b>-210 000</b>	<b>-201 764</b>	<b>-193 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-199 982	-193 379	-181 000
	<b>-199 982</b>	<b>-193 379</b>	<b>-181 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 449	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 544	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-259 213	-15 000
Inkassering avgift/hyra	0	-4 607	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-3 750	-3 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 223	-5 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-134 000	-123 597	-125 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-2 578	0
Administration	-5 000	-43 918	-5 000
Konsultarvode	-15 000	-49 549	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 630	-8 000
	<b>-185 000</b>	<b>-505 057</b>	<b>-202 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-210 000	-170 025	-145 000
Bilersättning skattefri	0	-170	0
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-24 780	-45 000
	<b>-255 000</b>	<b>-194 975</b>	<b>-190 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 189 000	-1 188 363	-1 189 000
Förbättringar	-3 000	-10 761	-3 000
	<b>-1 192 000</b>	<b>-1 199 124</b>	<b>-1 192 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 676 982</b>	<b>-8 322 256</b>	<b>-5 861 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>618 293</b>	<b>-2 099 867</b>	<b>315 410</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	30 000	39 135	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	111	8 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	197	0
Låneräntor	-1 239 000	-565 697	-510 000
Övriga räntekostnader	0	-33	0
	<b>-1 209 000</b>	<b>-526 287</b>	<b>-502 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-590 707</b>	<b>-2 626 154</b>	<b>-186 590</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)