

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Org.nr: 769621-6436

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1 med säte i Stockholm org.nr. 769621-6436 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Margretero 7	2010-10-16	2012
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
134	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10123
3	lokaler (hyresrätt)	943
Totalt 137 objekt		11066

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 28 st 2 rok, 26 st 3 rok, 30 st 4 rok, 27 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Baakki	Ordförande	2022-06-03	
Jenna Xiu	Ordförande	2018-07-12	2022-06-03
Roger Ahlbom	Ledamot	2015-06-07	2022-06-03
Roger Ahlbom	Suppleant	2022-06-03	
Björn Björklund	Ledamot	2016-08-16	
Claes Rosander	Ledamot	2014-11-21	
Peter Oscarson	Ledamot	2020-12-16	
Anna-Maria Ek	Ledamot	2020-12-16	2022-06-09
Cristiano Ribeiro Sarmiento	Ledamot	2022-06-03	
Joakim Hagström	Ledamot	2017-06-08	2022-04-13
Olle Pettersson	Suppleant	2018-07-12	2022-04-13
Douglas Folkesson	Suppleant	2019-05-23	
Hanna Norring	Suppleant	2020-12-16	2022-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Ahlbom och Peter Oscarson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda ordinarie styrelsemöten, 1 konstituerande styrelsemöte.

Firmatecknare har varit: Roger Ahlbom, Björn Björklund, Mats Baakki, Claes Rosander, Peter Oscarson, Anna-Maria Ek, Cristiano Ribeiro Sarmiento, Jenna Xiu, Joakim Hagström.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Utsedd revisor hos Ernst & Young Aktiebolag. Med huvudansvarig revisor Jonas Svensson.

Valberedning har varit: Bo Larenius (sammanställande) och Roger Hedström vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 24 medlemmar och 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2018.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheter, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Årsavgifterna från medlemmarna samt hyresintäkterna från hyresgäster ska finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Stämman beslutar om storleken på avsättningen till underhållsfonden i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har en finanspolicy som reglerar hur vi hanterar finansiering i form av lån respektive likvida tillgångar.. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

Större investeringar eller underhåll under året

- Under året har målning av radhus, entrépartier samt dörrar i föreningens trapphus utförts enligt underhållsplan. Tvättstugan har fått golvet renoverat och två maskiner ersatta.
- Installation av bryggor och lejdare på vindar under 2022.
- Som följd av en instabil och ökande energipriser har föreningen investerat i rörelsevakter till garaget samt ersatt ljuskällor till mer kostnadseffektiva alternativ.
- Föreningens lån omförhandlades vilket resulterade i att Swedbank är föreningens huvudlånggivare. Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Besiktning av tak i samtliga fastigheter, besiktning av hissar, lekplats samt expansionskärl har genomförts enligt plan. Föreningen har genomgått brandtillsyn.
- Föreningen har under året låtit installeras 13 nya el-laddningsplatser vilket totalt blir 25 laddplatser.
- Under verksamhetsåret har ventilationskontroll (OVK) genomförts, avgasare avsedda för vattenledningar installerats, avloppsledningar har spolats samt filmning av ledningssystemet genomförts enligt underhållsplan.
- Årsavgifterna förblev oförändrade under verksamhetsåret.

Föreningen uppfördes under åren 2012-2013 och är belägen på Askängsbacken 4-56 samt Bällstavägen 6-10.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsservice har skötts av HSB Stockholm. Städning i gemensamma utrymmen har skötts av Städia AB. För skötsel av föreningens gård har Habitek anlåtats. PEAB Anläggning AB ansvarar för snöröjning. DB Tak ansvarar för snöröjning på taken.

Försäkring

Föreningens fastigheter är försäkrade i Brandkontoret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2018 . Underhållsplan från 2018-07-04

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under ommande år 2023 ska föreningen omförhandla ett lån vilket med hänsyn till nuvarande ränteläge totalt skulle innebära en väsentlig ökning av räntekostnad för föreningen.

På grund av dessa omständigheter har det planerade arbetet med att byta gårdens ytskikt fått skjutas på framtiden.

Enligt Underhållsplan ska ytterligare upprustning av Tvättstuga (Torkskåp samt ytterligare två tvättmaskiner) samt målning göras under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 212 och under året har det tillkommit 29 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 212.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	315	332	313	180	113
Skuldsättning, kr/kvm	13 784	14 002	14 149	14 323	14 505
Räntekänslighet, %	20	21	21	21	22
Energikostnad, kr/kvm	136	129	107	124	119
Driftskostnad, kr/kvm	437	389	347	391	376
Årsavgifter, kr/kvm	738	738	738	738	724
Totala intäkter, kr/kvm	962	981	983	975	953
Nettoomsättning, tkr	11 092	11 069	11 112	11 024	10 789
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 106	85	340	-1 431	-1 876
Soliditet, %	72	72	72	71	71

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	410 050 000	0	0	410 050 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 525 000	0	0	1 525 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 370 090	0	311 759	3 681 849
S:a bundet eget kapital, kr	414 945 090	0	311 759	415 256 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 486 087	84 917	-311 759	-16 712 929
Årets resultat, kr	84 917	-84 917	-1 106 489	-1 106 489
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 401 170	0	-1 418 248	-17 819 418
S:a eget kapital, kr	398 543 920	0	-1 106 489	397 437 431

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 775 000 kr samt ianspråktagande skett med 463 241 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 712 929
Årets resultat, kr	-1 106 489
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 819 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-775 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 448 647
Balanseras i ny räkning, kr	-17 145 771

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 075 564	11 069 340
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 025 825	-4 556 196
Övriga externa kostnader	Not 3	-231 036	-144 070
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-247 926	-286 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 125 816</u>	<u>-3 124 240</u>
Summa rörelsekostnader		-9 630 603	-8 111 460
Rörelseresultat		1 444 961	2 957 880
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	Not 5	0	-228 328
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 217	2 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 562 667</u>	<u>-2 647 426</u>
Summa finansiella poster		-2 551 450	-2 872 963
Årets resultat		-1 106 489	84 917

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	546 738 009	549 862 250
Inventarier och maskiner	Not 9	187 627	0
		<u>546 925 636</u>	<u>549 862 250</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	126 756	126 756
		<u>126 756</u>	<u>126 756</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>547 052 392</u>	<u>549 989 006</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		209 756	206 236
Övriga fordringar	Not 11	4 101 054	4 045 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	488 657	523 038
		<u>4 799 468</u>	<u>4 774 520</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 500 000
Kassa och bank	Not 14	705	700
Summa omsättningstillgångar		<u>5 800 173</u>	<u>6 275 220</u>
Summa tillgångar		<u>552 852 565</u>	<u>556 264 226</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	411 575 000	411 575 000
Yttre underhållsfond	3 681 849	3 370 090
	<u>415 256 849</u>	<u>414 945 090</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-16 712 929	-16 486 087
Årets resultat	-1 106 489	84 917
	<u>-17 819 419</u>	<u>-16 401 170</u>
Summa eget kapital	<u>397 437 430</u>	<u>398 543 920</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 96 172 327	98 092 245
	<u>96 172 327</u>	<u>98 092 245</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 56 361 416	56 857 582
Leverantörsskulder	263 895	412 834
Övriga skulder	Not 17 799 824	714 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 817 673	1 642 749
	<u>59 242 808</u>	<u>59 628 061</u>
Summa skulder	<u>155 415 135</u>	<u>157 720 306</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>552 852 565</u>	<u>556 264 226</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 106 489	84 917
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 125 816	3 124 240
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 019 327</u>	<u>3 209 156</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 819	-29 161
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	110 913	920 216
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 159 058</u>	<u>4 100 212</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-189 203	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	228 328
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-189 203</u>	<u>228 328</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 416 084	-1 618 985
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 416 084</u>	<u>-1 618 985</u>
Årets kassaflöde	-446 229	2 709 555
Likvida medel vid årets början	5 401 425	2 691 870
Likvida medel vid årets slut	4 955 196	5 401 425

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt med 10 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,8 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 467 168	7 467 168
Individuell mätning vatten	214 899	215 483
Hyror	3 302 015	3 364 254
Övriga intäkter	118 832	58 555
Bruttoomsättning	<u>11 102 914</u>	<u>11 105 460</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-27 050	-36 000
Hyresförluster	-300	-120
	11 075 564	11 069 340
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	675 148	587 662
Reparationer	1 164 224	812 086
El	830 372	781 742
Uppvärmning	646 539	629 883
Vatten	243 607	228 535
Sophämtning	193 897	179 688
Fastighetsförsäkring	105 136	112 531
Kabel-TV och bredband	239 820	239 438
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	196 380	198 240
Förvaltningsarvoden	221 295	269 947
Övriga driftkostnader	60 760	53 203
Planerat underhåll	1 448 647	463 241
	6 025 825	4 556 196
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	5 950
Förbrukningsinventarier och varuinköp	32 849	27 647
Administrationskostnader	145 834	66 852
Extern revision	32 913	35 000
Medlemsavgifter	19 440	8 620
	231 036	144 070
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	180 001	210 167
Sociala avgifter	56 556	66 034
Övriga personalkostnader	11 369	10 754
	247 926	286 955
Not 5 Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	0	228 328
	<u>0</u>	<u>228 328</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 222	1 775
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 573	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 931	601
Övriga ränteintäkter	491	414
	11 217	2 791
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 562 382	2 647 381
Övriga räntekostnader	285	45
	2 562 667	2 647 426

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	374 908 750	374 908 750
Ingående anskaffningsvärde mark	200 053 750	200 053 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	574 962 500	574 962 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 100 250	-21 976 011
Årets avskrivningar	-3 124 240	-3 124 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 224 491	-25 100 250
Utgående redovisat värde	546 738 009	549 862 250
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	263 000 000	197 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 200 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	116 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 438 000	2 224 000
Summa taxeringsvärde	398 638 000	329 824 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar, laddstolpar	189 203	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 203	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-1 576	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 576	0
Bokfört värde	187 627	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	126 756	355 084
Nedskrivning	0	-228 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 756	126 756
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	131 668	131 486
Skattefordran	14 896	13 036
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 452 917	3 900 724
Placeringskonto HSB Stockholm	501 573	0
4 101 054	4 045 246	

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	255 559	255 981			
	Upplupna intäkter	233 098	267 057			
		488 657	523 038			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	1 500 000			
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	500 000	0			
		1 000 000	1 500 000			
Not 14	Kassa och bank					
	SBAB	705	700			
		705	700			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	23265680	0,69%	2023-05-09	51 931 416	0
	Swedbank	2953866601	0,45%	2024-08-09	46 620 827	1 840 000
	Swedbank	2954786071	3,10%	2025-06-18	53 981 500	2 590 000
					152 533 743	4 430 000
						Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
						130 383 743
						Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
						96 172 327
						Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.
						Ställda säkerheter
						Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut
					163 887 500	163 887 500
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under året	51 931 416	54 629 000			
	Kortfristig del av långfristig skuld, amortering under nästa år	4 430 000	2 228 582			
		56 361 416	56 857 582			
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner	273 274	162 200			
	Momsskuld	97 550	114 023			
	Källskatt	29 000	38 674			
	Övriga kortfristiga skulder	400 000	400 000			
		799 824	714 897			

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	312 081	454 906
Förutbetalda hyror och avgifter	927 775	929 695
Övriga upplupna kostnader	577 817	258 148
	1 817 673	1 642 749

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Björn Björklund

.....
Claes Rosander

.....
Cristiano Ribeiro Sarmento

.....
Mats Baakki

.....
Peter Oscarson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning
Ernst & Young AB

.....
Jonas Svensson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Margretero 1, org.nr 769621-6436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att 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 revisionsred 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 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 av Bostadsrättsföreningen Margretero 1 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 bryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelsen i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Margretero 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS BAAKKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:40:24



CRISTIANO RIBEIRO SARMENTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 20:09:45



PETER OSCARSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 12:21:08



BJÖRN BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:46:51



CLAES ROSANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:13:08



JONAS SVENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 12:16:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Margretero 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS SVENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 12:17:24

