



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 Alprosen i Mariehäll

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 2018 och 2088.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20 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

Yasser Muhammad Kaddour	Ordförande	Avgått
Lee Borg	Ledamot	Avgått
Rajni Kumaraguru Rajni Kumaraguru	Ledamot	
Riim Saro	Ledamot	
Petra Ek	Ordförande	Ersättare för Yasser
Erik Mauritzson	Huvudansvarig revisor	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-----------------	------------------	------------------

Valberedning

Hannah Tannemyr
Jenny Weibert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alphyddan 11	2018	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

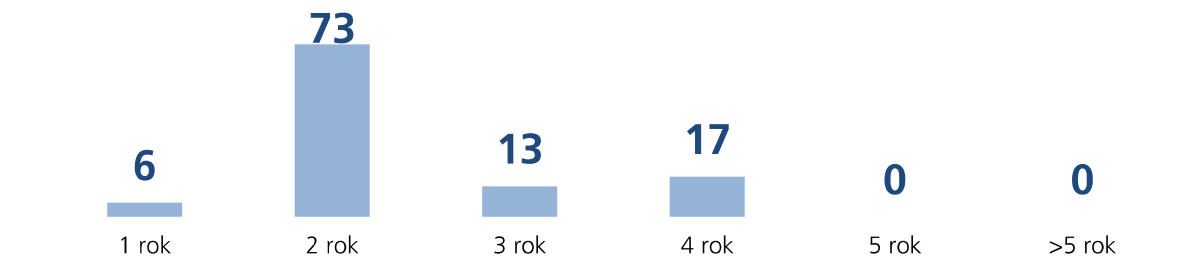
Fastigheten bebyggdes 2018 - 0 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 160 m², varav 6 381 m² utgör boyta och 779 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gym	424 m ²	2033-03-31
Barn gymnastik	204 m ²	2023-08-31
Restaurang	151 m ²	2024-03-14

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelgarage
Garage med 52 st bilplatser
Parkeringsplatser, 3 st.
Barnvagnsförråd, 6 st.
Takterrasser, 3 st.

Kommentar

Varav 10 laddplatser

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2088.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK, lokaler	2022	FT/FTX-system
Målning av utemöbler	2022	Soffor och bord
Beskäring, buskar	2021	20-40 m2
OVK, lägenheter	2021	FT/FTX-system
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring värmebatterier	2023	Arbete försenat pga felaktig avrinning som behöver hanteras först
El- och brandbesiktning	2023	
5-årsbesiktning	2023	
Rengöring värmeväxlare (stor) ventilation	2023	Arbete försenat pga felaktig avrinning som behöver hanteras först
Kantskärning gräsytor	2023	5-100 m
Buskar omplantering	2024	5-20 m2

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning & fastighetskötsel	SBC
Skötsel av utemiljö	N.A. Tur AB
IMD	Abentor
Städning	Garantstäd AB
Hiss	Schindler Hiss

Föreningens ekonomi

Under 2022 omförhandlades ett av föreningens lån till en ränta på 3,46% (tidigare 1,85%) med bindningstid 2 år.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-12-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 129 983	1 541 474
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 725 234	7 927 174
Finansiella intäkter	5 324	640
Ökning av kortfristiga skulder	810 164	0
	8 540 722	7 927 814
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 794 682	4 424 093
Finansiella kostnader	1 138 677	1 338 207
Ökning av kortfristiga fordringar	206 681	285 055
Minskning av långfristiga skulder	1 172 000	1 172 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	119 949
	6 492 040	7 339 304
Fortsättning nästa sida..		

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

4 358 666

2 129 983

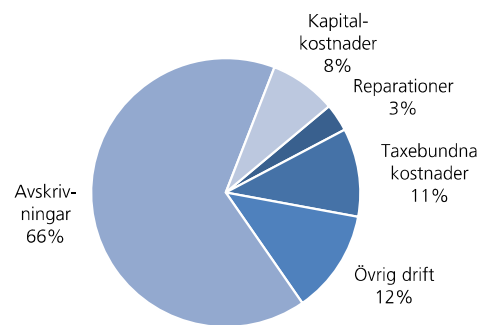
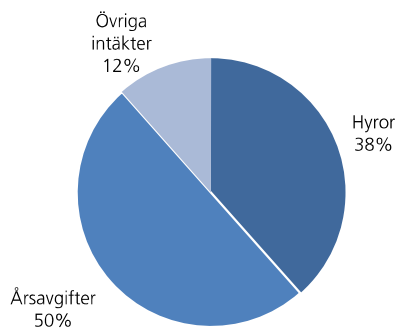
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

2 228 682

588 509

*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

Ventilation, värme och varmvatten

En utredning gällande det haveri som drabbade föreningens värmesystem i december 2021 visar att ett par komponenter i systemet är felinstallerade. Det återställningsarbete som följde av haveriet är nu färdigt men styrelsen arbetar fortsatt med att utreda ansvarsfrågan.

Garantiåtgärder efter två-årsbesiktning

Styrelsen har under 2022 koordinerat arbetet med de garantiåtgärder som kvarstår och vid räkenskapsårets slut var uppskattningsvis 95% av alla fel åtgärdade.

Övrigt

- Styrelsen har efter önskemål från boende beslutat att rita upp parkeringsplatser för motorcykel i garaget.
- Två av föreningens barnvagnsrum har gjorts om till cykelrum i syfte att förebygga cykelstölder.
- Styrelsen har tecknat ett nytt avtal för snabbare bredband och TV som innebär lägre kostnader för boenden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 109 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 161
Tillkommande medlemmar: 33
Avgående medlemmar: 33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 161

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	603	604	614	605
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 745	2 520	2 444	2 726
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 874	18 057	18 241	18 603
Elkostnad/m ² totalyta	163	168	136	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	27	15	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	159	187	268	256
Soliditet (%)	77	77	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 554	-7 186	-7 197	-7 612
Nettoomsättning (tkr)	7 625	7 599	7 224	7 288

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 381 m² bostäder och 779 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	427 527 500	0	0	427 527 500
Fond för yttre underhåll	1 268 524	795 000	-267 562	1 424 086
S:a bundet eget kapital	428 796 024	795 000	-267 562	428 951 586
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-28 456 031	-795 000	-6 918 081	-21 425 950
Årets resultat	-6 553 958	-6 553 958	7 185 643	-7 185 643
S:a ansamlad förlust	-35 672 989	-7 348 958	267 562	-28 611 593
S:a eget kapital	393 786 035	-6 553 958	0	400 339 993

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 553 958
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 344 032
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-795 000
summa balanserat resultat	-35 692 990

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-35 692 990
----------------------------------	--------------------

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	7 625 324	7 599 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 911	327 862
Summa rörelseintäkter		7 725 234	7 927 174
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 017 659	-3 747 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-633 779	-533 661
Personalkostnader	Not 6	-143 244	-143 247
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-9 351 156	-9 351 156
Summa rörelsekostnader		-13 145 839	-13 775 250
RÖRELSERESULTAT		-5 420 604	-5 848 076
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 324	640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 138 677	-1 338 207
Summa finansiella poster		-1 133 353	-1 337 567
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 553 958	-7 185 643
ÅRETS RESULTAT		-6 553 958	-7 185 643

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	447 299 739	456 169 159
Inventarier	Not 9	57 642 749	58 124 485
Summa materiella anläggningstillgångar		504 942 488	514 293 644
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		504 942 488	514 293 644
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		81 496	195 310
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 459 734	1 860 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 831	82 896
Summa kortfristiga fordringar		4 579 061	2 138 910
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		438 278	440 066
Summa kassa och bank		438 278	440 066
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 014 339	2 578 976
SUMMA TILLGÅNGAR		509 956 827	516 872 620

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		427 527 500	427 527 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 951 524	1 424 086
Summa bundet eget kapital		429 479 024	428 951 586
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-29 139 031	-21 425 950
Årets resultat		-6 553 958	-7 185 643
Summa ansamlad förlust		-35 692 989	-28 611 593
SUMMA EGET KAPITAL		393 786 035	400 339 993
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	54 051 000
Summa långfristiga skulder		0	54 051 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	114 051 000	61 172 000
Leverantörsskulder		420 460	256 519
Skatteskulder		389 370	265 480
Övriga skulder		134 694	20 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 175 267	766 942
Summa kortfristiga skulder		116 170 791	62 481 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		509 956 827	516 872 620

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	25 år	25 år
Stomkomplett. medl.	15 år	15 år
Fasader/balkonger	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Markanläggning	25 år	25 år
Inventarier	80 år	80 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	3 881 065	3 851 069
	Hyror lokaler momspliktiga	2 138 303	1 963 210
	Hyror parkering moms	0	3 916
	Hyror garage moms	0	5 500
	Hyror parkering	31 243	21 030
	Hyror garage	787 168	830 933
	Bredbandsintäkter	215 655	215 820
	Hysesrabatt	0	-33 333
	Vattenintäkter moms	13 384	0
	Kallvattenintäkter	5 818	425
	Varmvattenintäkter	137 721	251 594
	Vatten-/värmeintäkter	14 531	0
	Elintäkter moms	321 391	476 443
	Elintäkter laddstolpe	13 050	0
	Elintäkter laddstolpe moms	16 068	0
	Värmeintäkter	165	0
	Övriga debiterade avgifter	0	1 572
	Överlåtelse/pantsättning	44 919	0
	Avgift andrahandsuthyrning	4 830	11 112
	Öresutjämnning	14	21
		7 625 324	7 599 312

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	12 888	53 297
	Fakturerade kostnader moms	10 443	0
	Övriga erhållna bidrag	0	110 325
	Försäkringsersättning	0	47 300
	Övriga intäkter	76 580	116 940
		99 911	327 862

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	50 338	9 218
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	201 969	187 088
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 878	20 375
	Snöröjning/sandning	65 235	39 863
	Städning entreprenad	158 410	129 982
	Städning enligt beställning	0	3 192
	Mattvätt/Hyrmattor	35 336	23 501
	Sotning	14 720	5 586
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 093	95 378
	Hissbesiktning	9 566	8 120
	Myndighetstillsyn	2 520	11 070
	Garage/parkering	1 956	978
	Sopphantering	18 210	0
	Gård	0	8 416
	Serviceavtal	91 059	81 937
	Förbrukningsmateriel	7 038	0
	Störningsjour och larm	5 443	0
	Brandskydd	0	14 945
	Fordon	8 451	17 048
		700 222	656 698
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 226	0
	Lokaler	10 142	9 870
	Sopphantering/återvinning	11 406	1 046
	Entré/trapphus	42 648	11 316
	Lås	1 599	15 549
	VVS	36 453	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 602	15 090
	Ventilation	229 134	17 500
	Elinstallationer	11 523	0
	Hiss	75 012	59 997
	Mark/gård/utemiljö	13 841	2 312
	Garage/parkering	0	1 565
	Skador/klotter/skadegörelse	703	2 153
	Vattenskada	39 534	9 733
		478 823	146 132
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	49 024
	Garage/parkering	0	218 539
		0	267 563
	Taxebundna kostnader		
	El	1 170 543	1 201 274
	Vatten	222 478	191 578
	Sophämtning/renhållning	123 347	117 013
		1 516 367	1 509 865
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 338	77 626
	Bredband	211 124	484 283
		299 462	561 908
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 490	605 019
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 015 364	3 747 185

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 197	313
	Medlemsinformation	0	581
	Tele- och datakommunikation	6 230	0
	Juridiska åtgärder	18 076	3 325
	Inkassering avgift/hyra	6 691	3 505
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	32 000	53 192
	Föreningskostnader	9 622	2 176
	Styrelseomkostnader	0	1 200
	Förvaltningsarvode	306 103	299 588
	Förvaltningsarvodena övriga	98 636	993
	Administration	83 177	103 757
	Korttidsinventarier	0	3 188
	Konsultarvode	62 330	56 885
	Föreningsavgifter	5 085	4 958
	OBS konto	2 926	0
		636 074	533 661

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	109 000	109 000
	Sociala kostnader	34 244	34 247
		143 244	143 247

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	1 915 996	1 915 996
	Yttertak K3	273 714	273 714
	Fasader/balkonger K3	547 428	547 428
	Stomkomplettering förening K3	3 503 536	3 503 536
	Stomkomplettering medlem K3	2 190 805	2 190 805
	Markanläggning	437 942	437 942
	Inventarier	481 736	481 736
		9 351 156	9 351 156

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	487 210 475	487 210 475
	Utgående anskaffningsvärde	487 210 475	487 210 475
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 041 316	-22 171 895
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 869 420	-8 869 420
	Utgående avskrivning enligt plan	-39 910 736	-31 041 316
	Planenligt restvärde vid årets slut	447 299 739	456 169 159
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	98 536 950	98 536 950
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	209 400 000	148 200 000
	Taxeringsvärde mark	75 263 000	73 074 000
		284 663 000	221 274 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	259 000 000	208 000 000
	Lokaler	25 663 000	13 274 000
		284 663 000	221 274 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 217 025	60 217 025
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 217 025	60 217 025
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 092 540	-1 610 804
	Årets avskrivningar enligt plan	-481 736	-481 736
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 574 276	-2 092 540
	Redovisat restvärde vid årets slut	57 642 749	58 124 485
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	10 442	0
	Skattekonto	501 691	295 693
	Klientmedel hos SBC	2 866 352	1 689 918
	Fordringar	20 086	-132 034
	Fordringar kreditfakturor	7 127	7 127
	Räntekonto hos SBC	1 054 036	0
		4 459 734	1 860 704

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	2 721	82 896	
	Årsavgifter	32 110	0	
		34 831	82 896	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	1 424 086	1 326 186	
	Reservering enligt stadgar	795 000	97 900	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-267 562	0	
	Vid årets slut	1 951 524	1 424 086	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Danske Bank	3,460 %	30 000 000	30 000 000
	Danske Bank	0,390 %	30 000 000	30 000 000
	Danske Bank	0,710 %	54 051 000	55 223 000
	Summa skulder till kreditinstitut		114 051 000	115 223 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-114 051 000	-61 172 000
			0	54 051 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 167 105 000 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	158 934	143 531
	Vatten	42 878	35 570
	Sophämtning	19 665	12 350
	Extern revisor	34 718	35 000
	Arvoden	63 588	63 586
	Sociala avgifter	19 979	19 979
	Ränta	23 468	22 131
	Avgifter och hyror	780 677	434 796
	Snöröjning	31 360	0
		1 175 267	766 942

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2023 genomförs en 5-årsbesiktning av fastigheten.

Styrelsens underskrifter

Stockholm enligt det datum som framgår av elektronisk signatur

Petra Anna Margareta EK
Ordförande

Riim Saro
Ledamot

Rajni Kumaraguru Rajni Kumaraguru
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av elektronisk signatur
Ernst and Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll, org.nr 769629-1207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 Alprosen i Mariehäll 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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 provar 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.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se