

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!

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vetebrödet i Stockholm

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 2067.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-19 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

Anwer Fadhil Al-Nakash	Ordförande
Efwa Egle Käsik	Ledamot
Ulf Bertil Olsson	Ledamot
Cecilia Strömfelt	Ledamot
Alf Mikael David Sundin Olsson	Ledamot
Sara Josefin Vakili	Ledamot
Carlos Valencia Linares	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Efwa Egle Käsik, Ulf Bertil Olsson, Cecilia Strömfelt, Sara Josefin Vakili och Carlos Valencia Linares.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Nils Jörgen Lundehed	Ordinarie Intern	
Madeleine Persson	Suppleant Intern	

Valberedning

Noomi Fred	Sammanställande
Sofia Thunberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Wienerbrödet 3	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 - 2006 och består av 2 flerbostadshus.

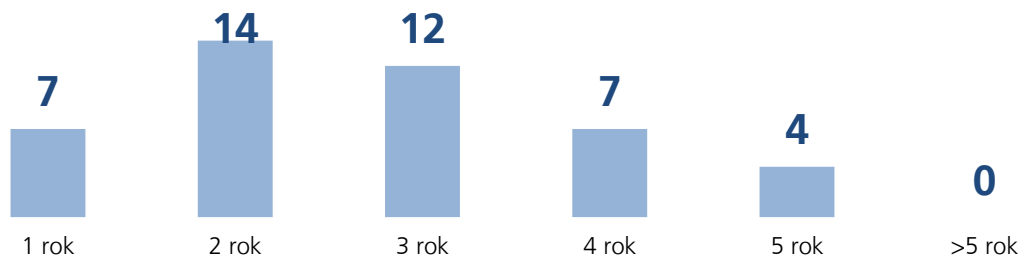
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 018 m², varav 3 018 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Allrum i källare

Tvättstuga i källare

Cykelrum i källare

Förråd i källare

Kommentar

Används av medlemmarna för egna aktiviteter och för föreningen vid t ex stämmor och infomöten
2 st tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel

Ett förråd per lägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadvätt	2022	
Stamspolning	2022	Utfört jan 2023
Byte av elmätare	2021	
Radonmätning	2020	Godkänd
Energideklaration	2020	Energiklass C i båda fastigheterna
OVK	2019	
Byte filter för tilluft under radiatorer	2017	
Byte torkskåp	2016	
Bytt tryckgivare för ventilation	2016	
Rengjort fasader	2016	
Avloppsspolning stammar, badrum och kök	2014 - 2015	
Tilläggsisolering vindsbjälklag	2013	
Reparation fasad vid entréer	2013	
Montering "snökrattor" på yttertak	2012	
Nytt golv i gemensamhetsrum/allrum	2010	
Cykelställ i cykelrummet	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hisslinor	2023	Genomförs vid behov
Ventilationsrensning	2023	Görs i samband med OVK
Byte filter för tilluft under radiatorer	2023	Planerat
Installation av vattenfelsbrytare	2023	Genomförs vid behov
Byte av torktumlare och tvättmaskiner	2024	Genomförs vid behov
Målning av fasad	2024	Genomförs vid behov
Målning av takplåt	2024	Genomförs vid behov
Byte av cirkulationspump	2026	Genomförs vid behov
Byte av portlåsssystem	2026	Genomförs vid behov
Byte av värmeväxlare	2026	Genomförs vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel inklusive SBA	HSB Stockholm
Markskötsel o snöröjning	Bergfast
Fastighetsstädning	RingStäd
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elhandelsavtal	Skellefteå Kraft
Elnät	Ellevio
Hisservice	KONE
Takskottning	Stockholms Takentreprenad
Avläsning av elmätare	Infometric
TV	ComHem
Internet	Telenor Bredband
Serviceavtal övervakning undercentral	Indoor Energy
Fiber	Stokab

Revision	BoRevision
Hemsida och domänadress	Hemsida24
Telefoni	TeliaSonera
Datalagring	Storegate
Fastighetsförvaltning inklusive UH-plan	HSB Stockholholm
Hämtning av grovsopor	Avfallskonsulten
Parkeringsplatser	Stena Fastigheter

Föreningens ekonomi

Extra amortering med 500 000 kr på våra lån gjordes i mars 2022.

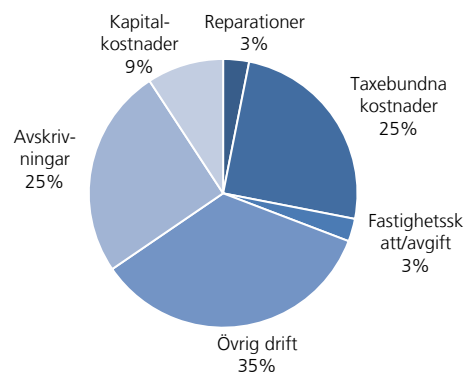
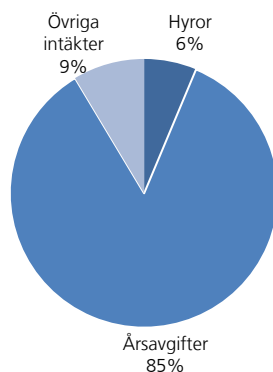
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 947 324	2 014 769
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 860 538	2 857 069
Finansiella intäkter	10 721	4 838
Minskning kortfristiga fordringar	28 627	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	62 677
	2 899 886	2 924 584
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 583 470	1 561 763
Finansiella kostnader	223 302	154 530
Ökning av kortfristiga fordringar	0	47 736
Minskning av långfristiga skulder	728 000	228 000
Minskning av kortfristiga skulder	54 524	0
	2 589 296	1 992 029
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 257 913	2 947 324
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	310 590	932 555

*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal om fastighetsförvaltning tecknades med HSB Stockholm. Avtalsstart 2022-09-01.

Avtal om ekonomisk förvaltning tecknades med HSB Stockholm. Avtalsstart 2023-01-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	806	806	791	791
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 045	7 287	7 362	7 584
Elkostnad/m ² totalyta	106	72	76	84
Värmekostnad/m ² totalyta	30	34	38	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	25	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	51	72	86
Soliditet (%)	72	71	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	453	530	273	457
Nettoomsättning (tkr)	2 822	2 811	2 702	2 776

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 018 m² bostäder.

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	51 315 000	0	0	51 315 000
Fond för yttre underhåll	1 536 294	750 000	-92 500	878 794
S:a bundet eget kapital	52 851 294	750 000	-92 500	52 193 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 432 540	-750 000	622 811	1 559 728
Årets resultat	452 517	452 517	-530 311	530 311
S:a fritt eget kapital	1 885 057	-297 483	92 500	2 090 040
S:a eget kapital	54 736 351	452 517	0	54 283 834

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	452 517
balanserat resultat före reservering till fond	2 182 540
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-750 000
summa balanserat resultat	1 885 057

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 885 057
----------------------------------	------------------

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	2 822 141	2 811 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 397	46 064
Summa rörelseintäkter		2 860 538	2 857 069
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 251 111	-1 322 204
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 555	-162 946
Personalkostnader	Not 6	-80 804	-76 613
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-611 970	-615 303
Summa rörelsekostnader		-2 195 440	-2 177 065
RÖRELSERESULTAT		665 098	680 003
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 721	4 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 302	-154 530
Summa finansiella poster		-212 581	-149 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		452 517	530 311
ÅRETS RESULTAT		452 517	530 311

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	73 068 209	73 680 179
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 068 209	73 680 179
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 068 709	73 680 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		765	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 260 298	1 687 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	59 507	53 610
Summa kortfristiga fordringar		2 320 570	1 741 444
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 069 859	1 367 022
Summa kassa och bank		1 069 859	1 367 022
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 390 428	3 108 466
SUMMA TILLGÅNGAR		76 459 138	76 789 145

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 315 000	51 315 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 536 294	878 794
Summa bundet eget kapital		52 851 294	52 193 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 432 540	1 559 728
Årets resultat		452 517	530 311
Summa fritt eget kapital		1 885 057	2 090 040
SUMMA EGET KAPITAL		54 736 351	54 283 834
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 352 737	13 792 487
Summa långfristiga skulder		12 352 737	13 792 487
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 910 250	8 198 500
Leverantörsskulder		61 667	68 219
Skatteskulder		131 032	127 072
Övriga skulder		3 821	2 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	263 280	316 233
Summa kortfristiga skulder		9 370 050	8 712 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 459 138	76 789 145

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	114 år	114 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 433 779	2 431 148
Hyror bostäder	6	6
Hyror parkering moms	3 701	0
Hyror parkering	50 466	54 854
Hyror garage	126 500	122 560
Bredbandsintäkter	57 000	56 917
Elintäkter moms	145 148	145 501
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Öresutjämning	-13	19
	2 822 141	2 811 005

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	35 880	34 320
Övriga intäkter	2 517	11 744
	38 397	46 064

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 137	51 066
	Fastighetsskötsel beställning	2 263	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 180	34 984
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 046	0
	Snöröjning/sandning	51 072	29 140
	Städning entreprenad	47 562	55 462
	Städning enligt beställning	0	787
	Hissbesiktning	3 680	3 604
	Garage/parkering	157 604	181 069
	Gård	149	527
	Serviceavtal	22 326	8 583
	Förbrukningsmateriel	625	1 413
	Teleport/hissanläggning	18 294	9 064
	Brandskydd	0	1 101
		372 937	376 800
	Reparationer		
	Tvättstuga	17 457	2 094
	Sophantering/återvinning	0	2 606
	Entré/trapphus	3 063	2 325
	Lås	5 503	1 538
	VVS	4 081	58 843
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 688
	Ventilation	0	82 423
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 719
	Hiss	8 947	2 608
	Tak	36 257	0
		75 308	159 843
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	92 500
		0	92 500
	Taxebundna kostnader		
	El	318 961	218 270
	Värme	89 685	103 425
	Vatten	94 146	75 857
	Sophämtning/renhållning	100 181	91 007
		602 973	488 559
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 610	60 876
	Kabel-TV	22 446	22 430
	Bredband	57 000	57 000
		133 056	140 306
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 836	64 196
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 251 111	1 322 204

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	2 813
	Medlemsinformation	3 623	0
	Tele- och datakommunikation	11 020	10 927
	Juridiska åtgärder	13 200	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	16 750
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	5 250	122
	Fritids- och trivselkostnader	1 357	1 990
	Förvaltningsarvode	157 158	77 732
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 000
	Administration	8 957	1 566
	Korttidsinventarier	1 990	0
	Konsultarvode	16 861	36 767
	Föreningsavgifter	12 840	12 840
	OBS konto	99	0
		251 555	162 946
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 496	64 199
	Sociala kostnader	16 308	12 414
		80 804	76 613
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	611 970	611 970
	Inventarier	0	3 333
		611 970	615 303
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 778 000	79 778 000
	Utgående anskaffningsvärde	79 778 000	79 778 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 097 821	-5 485 852
	Årets avskrivningar enligt plan	-611 970	-611 970
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 709 791	-6 097 821

Planenligt restvärde vid årets slut	73 068 209	73 680 179
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 236 000	10 236 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	24 800 000	20 200 000
	84 800 000	63 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	84 800 000	63 200 000
	84 800 000	63 200 000
Not 9	2022-12-31	2021-12-31
INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 000	25 000
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	25 000	25 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-25 000	-21 667
Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 333
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	2022-12-31	2021-12-31
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Insats HSB	500	500
	500	500
Not 11	2022-12-31	2021-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	66 051	64 664
Momsavräkning	6 192	40 609
Klientmedel hos SBC	1 134 326	749 135
Fordringar	0	2 259
Räntekonto hos SBC	1 053 729	831 167
	2 260 298	1 687 834
Not 12	2022-12-31	2021-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Försäkring	59 507	53 610
	59 507	53 610

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	878 794	458 044
	Reservering enligt stadgar	750 000	256 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	228 500
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-92 500	-64 250
	Vid årets slut	1 536 294	878 794

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	SBAB	3,260 %	2 746 250	2 810 250	2023-03-13
	SBAB	1,790 %	4 724 250	5 288 250	2025-02-12
	SBAB	0,880 %	7 792 487	7 892 487	2024-03-13
	SBAB	0,690 %	6 000 000	6 000 000	2023-03-13
	Summa skulder till kreditinstitut		21 262 987	21 990 987	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 910 250	-8 198 500	
			12 352 737	13 792 487	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 122 987 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 514 000	28 514 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	15 320	0
	Vatten	14 251	0
	Sophämtning	4 370	0
	Arvoden	28 148	33 600
	Sociala avgifter	7 479	8 405
	Ränta	1 327	141
	Avgifter och hyror	192 385	274 087
		263 280	316 233

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stamspolning genomfördes v. 3 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Anwer Fadhil Al-Nakash
Ordförande

Efwa Egle Käsik
Ledamot

Ulf Bertil Olsson
Ledamot

Cecilia Strömfelt
Ledamot

Alf Mikael David Sundin Olsson
Ledamot

Sara Josefin Vakili
Ledamot

Carlos Valencia Linares
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Adnin Ali
Extern revisor

Nils Jörgen Lundehed
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vetebrödet i Stockholm, org.nr. 769610-5407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vetebrödet i Stockholm för räkenskapsåret 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vetebrödet i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Lundehead
Av föreningen vald revisor



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se