

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 Moroten 1-3

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 2023 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Michael Hallgren	Ordförande	
Anders Forsberg	Ledamot	Avgått ur styrelsen 2023-01-30
Anders Gagné	Ledamot	
Kerstin Jungstedt	Ledamot	
Lin Li	Ledamot	
Siyavash Qahremani Dehbokri	Ledamot	
Aulis Hakanen	Suppleant	
Christina Hinzer	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Forsberg, Anders Gagné, Aulis Hakanen, Michael Hallgren, Christina Hinzer, Lin Li och Siyavash Qahremani Dehbokri.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Auktoriserad revisor	Ordinarie Extern	KPMG AB
Agneta Eklund	Ordinarie Intern	
Anna Norell	Suppleant Intern	

Valberedning

Karolina Brynjell Rahkola	Sammanställande
Saeed Nabavi	
Anne Wallin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MOROTEN 1	1977	Solna
MOROTEN 2	1977	Solna
MOROTEN 3	1977	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

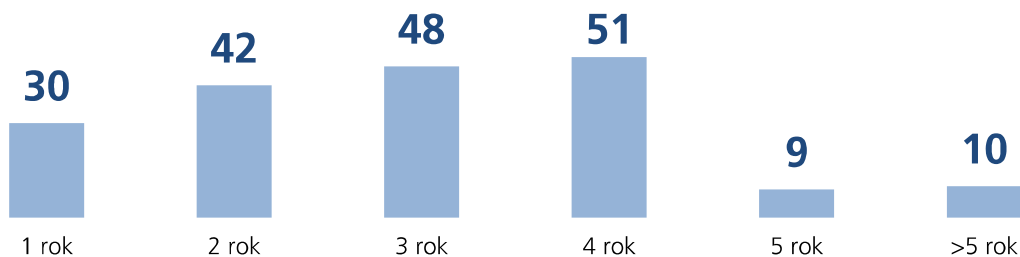
Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 708 m², varav 14 708 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 190 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Expedition fastighetsskötare	40 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Expedition Fastighetsskötare Motionslokal 26 kvm	Delas med Brf Gurkan I uppgång 48 nb, nyttjas fritt av medlemmar
Styrelserum och arkiv Föreningens förrådslokal Grovsofhus (fristående) 43 kvm 24 st extra förråd Föreningens markyta 9 420 kvm	I uppgång 54 Före detta piskrum 48 nb Uppfördes 1991 Dessa är alla uthyrda Ägs av föreningen efter friköp från Solna stad 2001

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades Q4 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av stamventiler VS	2022	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022	
Byte av armaturer i tvättstugor	2022	Ersatt befintliga armaturer med LED.
Byte UC	2022	
Rensning av ventilationskanaler	2020	
Slipning/polering av korridor- och trapphusgolv	2020	
Byte av styrenhet till samtliga värmebatterier i entrétag	2020	
Byte av gamla och uttjänta tvättstugemaskiner	2020	
Tilläggsisolering av vind	2020	
Belysningsarbeten i korridor och trapphus	2019	
Renovera / måla om korridorer och trapphus	2019	
Stambyte	2017 - 2019	
Renovering av balkonger	2016	
OVK-besiktning	2016	
Stamspolning	2015	
Renovering entrépartier, nya portar med passersystem	2014	
Byte av tvättmaskiner	2014 - 2016	Löpande utbyte av gamla tvättmaskiner

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning takluckor	2022	
Målning Hiss och Fläktrum	2023	
Underhåll fönster	2023	
Byte tvättmaskiner	2023	Löpande
Elcentraler	2023	
Asfaltering utemiljö	2024	
Rör korridor	2025	
Målning Sophus	2025	
Takbeklädnad	2026	
Fasadbeklädnad komplettering	2026	
Målning fönsterbleck	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 (ComHem)
Bredband	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Revision (extern revisor)	KPMG
Bank, lån	Svenska Handelsbanken AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Hissunderhåll och hissjour	Trygga hiss AB
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta
Pappers- och kartongavfall, glas	Stena Recycling
Grovsopor	SITA Sverige
Elleverans	Eskilstuna Energi & Miljö
Eldistribution	Vattenfall
Elavräkning	Techem
Fjärrvärme	NorrEnergi
Hushållsvatten/avlopp	Solna vatten
Parkeringsbevakning	Aimo park
Driftavtal inpasseringssystem	Punctum Lås och Larm AB
Trädgårdsskötsel	Nordic Garden
Snöröjning	Nordic Garden
Matafall	Solna Stad
Städning av trapphus och korridorer	Fastighetsstäd i Stockholm KB
Sopsug	Solna Stad

Hållbarhetsinformation

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

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

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

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

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

Föreningens ekonomi

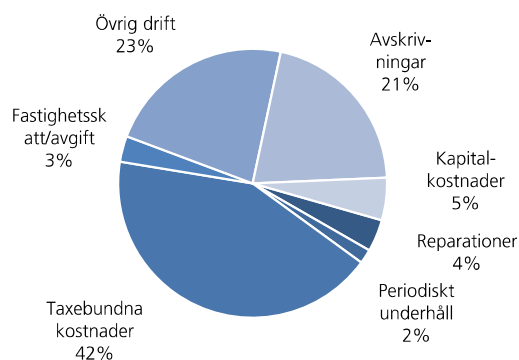
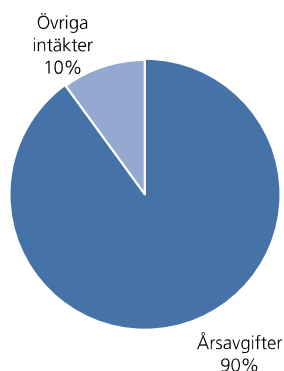
Kostnaden för den i medlemsavgiften ingående elförbrukningen är ej inkluderad i nedanstående redovisade höjning av medlemsavgiften.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 909 072	7 682 025
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 916 365	8 542 799
Finansiella intäkter	53 178	692
Ökning av kortfristiga skulder	615 383	930 731
	9 584 927	9 474 222
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 986 890	5 623 352
Finansiella kostnader	491 273	193 148
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 369 908	0
Ökning av kortfristiga fordringar	135 761	25 676
Minskning av långfristiga skulder	405 000	405 000
	9 388 833	6 247 176
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 105 166	10 909 072
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	196 094	3 227 046

*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. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamreoveringsprojektet: Styrelsen informerade redan i årsredovisningen för 2021 att entreprenören Tepac AB brustit i utförandet av entreprenaden, dvs kontraktshandlingarna har inte efterlevts. Lämnade egenkontroller har garanterat ett fullgott arbete, som vid kontrollbesiktningar visat sig vara missvisande i många avseenden.

Under verksamhetsåret har styrelsen tvingats anlita en av Sveriges bästa entreprenadadvokater med ca 40 års erfarenhet för att i första hand få entreprenören att rätta till fel, som bland annat innefattar att gällande brandkrav skall uppfyllas. Det har även framkommit att vattenrören i alla rörschakt har isolerats med avsevärt sämre och tunnare isolering än vad som föreskrivits i avtalet.

Rotpartner AB, som enligt egen utsaga hade spetskompetens inom stamreoveringar, biträdde föreningen med projektledning och projektering, har också misslyckats med sitt åtagande. Kontroll och uppföljning av utfört arbete har brustit och i vissa fall inte utförts överhuvudtaget.

Styrelsen har via föreningens företrädande advokat tillskrivit både Tepac och Rotpartner i Stockholm AB (fusionerat med Dayspring i Göteborg AB) och gjort gällande att båda företagen har ett ansvar enligt ingående avtal med föreningen. Båda företagen har svarat via sina juridiska ombud, varav Tepas ombud är en entreprenadadvokat och Daysprings är en jurist hos ett försäkringsbolag.

Styrelsen har på uppdrag av vår företrädande advokat anlitat opartiska besiktningsmän för att styrka felaktigt utförda arbeten, främst med avseende på ovan nämnda brandkrav. Advokaten bedömer förutsättningarna att uppnå en uppgörelse med respektive motpart som goda. I annat fall kan en rättslig prövning bli aktuell.

Övrigt: Styrelsen har under året genomfört 11 stycken protokollförda sammanträden. Sopsugsprojektet har påbörjats. Styrelsen har utan extra kostnader för föreningen förhandlat till sig en extra nedkastpunkt vilket innebär att vi kommer att få 4 stycken nedkastpunkter. Vi har genomfört ett byte av undercentral och styrventiler i vilket slutmålet är att sänka vår energiförbrukning samtidigt som vi uppnår en bättre och jämnare fördelning av värmen mellan fastigheterna. Vi kommer fortsätta att ha stort fokus under kommande år på att minska föreningens energiförbrukning.

Säkerhet: Styrelsen har fört dialog med både Solna stad och grannföreningar om hur tryggheten i vårt närområde kan säkerställas. Vi har genomfört besiktningar av närmiljön tillsammans med Solna stad trygghetsamordnare och påtalat förbättringssynpunkter. Styrelsen har än en gång tagit upp frågan om införande av övervakningskameror och står fast vid tidigare fattat beslut att i nuläget inte införa kameraövervakning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 190 st
Överlåtelse under året: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 266
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 265

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	552	561	587	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	30	30	30	243
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 737	2 765	2 793	3 228
Elkostnad/m ² totalyta	119	72	32	56
Värmekostnad/m ² totalyta	109	107	99	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	11	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	13	16	14
Soliditet (%)	61	62	62	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-494	750	-414	-3 685
Nettoomsättning (tkr)	8 810	8 487	8 355	7 272

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 708 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	21 072 144	0	0	21 072 144
Upplåtelseavgifter	40 906 815	0	0	40 906 815
Fond för yttre underhåll	6 032 171	692 000	0	5 340 171
S:a bundet eget kapital	68 011 130	692 000	0	67 319 130
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-386 110	-692 000	750 196	-444 306
Årets resultat	-493 814	-493 814	-750 196	750 196
S:a ansamlad förlust	-879 924	-1 185 814	0	305 890
S:a eget kapital	67 131 206	-493 814	0	67 625 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-493 814
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	305 890
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-692 000
summa balanserat resultat	-879 924

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

167 825
-712 099

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	8 810 282	8 487 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 083	55 660
Summa rörelseintäkter		8 916 365	8 542 799
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 970 658	-4 924 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-638 507	-316 726
Personalkostnader	Not 6	-377 725	-382 453
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 985 194	-1 976 796
Summa rörelsekostnader		-8 972 084	-7 600 147
RÖRELSERESULTAT		-55 719	942 652
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 178	692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 273	-193 148
Summa finansiella poster		-438 095	-192 456
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-493 814	750 196
ÅRETS RESULTAT		-493 814	750 196

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	97 723 220	98 304 360
Pågående byggnation	Not 9	22 088	0
Inventarier	Not 10	48 438	104 672
Summa materiella anläggningstillgångar		97 793 746	98 409 032
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 200	3 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 200	3 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 796 946	98 412 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		78 209	1 879
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 561 977	10 957 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	97 321	94 570
Summa kortfristiga fordringar		2 737 507	11 054 358
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 659 959	11 253
Summa kassa och bank		8 659 959	11 253
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 397 466	11 065 611
SUMMA TILLGÅNGAR		109 194 412	109 477 842

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 978 959	61 978 959
Fond för yttre underhåll	Not 14	6 032 171	5 340 171
Summa bundet eget kapital		68 011 130	67 319 130
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-386 110	-444 306
Årets resultat		-493 814	750 196
Summa ansamlad förlust		-879 924	305 890
SUMMA EGET KAPITAL		67 131 206	67 625 020
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15, 16	39 432 500	39 837 500
Leverantörsskulder		625 152	483 297
Skatteskulder		27 283	21 922
Övriga skulder		1 431	4 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 976 840	1 506 035
Summa kortfristiga skulder		42 063 206	41 852 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 194 412	109 477 842

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.

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
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Fasader/Balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
Stamledningar	50 år	50 år
Markanläggning	10/20 år	10/20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	7 953 412	8 080 328
Hyror lokaler	9 000	9 000
Hyror parkering	1 752	0
Hyror förråd	66 150	77 284
Elintäkter moms	583 531	295 570
Elintäkter avräkning	141 937	0
Överlåtelse/pantsättning	31 154	0
Avgift andrahandsuthyrning	23 327	24 976
Öresutjämning	20	-18
	8 810 282	8 487 139

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	45 500	11 636
	Försäkringsersättning	22 183	0
	Övriga intäkter	38 400	44 024
		106 083	55 660
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	345 148	320 256
	Fastighetsskötsel beställning	11 349	1 606
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	107 216	104 094
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 063	4 275
	Snöröjning/sandning	47 651	49 383
	Städning entreprenad	205 625	192 500
	Städning enligt beställning	22 375	0
	Sotning	0	83 330
	Hissbesiktning	4 091	12 504
	Gemensamma utrymmen	1 781	5 465
	Sophantering	1 684	0
	Gård	6 129	3 718
	Serviceavtal	45 830	68 769
	Förbrukningsmateriel	55 593	13 987
	Teleport/hissanläggning	13 691	13 750
	Störningsjour och larm	0	3 988
	Brandskydd	0	14 400
		874 226	892 024
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	48 836	0
	Tvättstuga	9 461	18 965
	Sophantering/återvinning	33 404	0
	Entré/trapphus	46 198	0
	Lås	16 020	2 560
	VVS	9 170	85 957
	Ventilation	9 053	29 658
	Elinstallationer	0	6 362
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	28 448
	Hiss	98 526	21 608
	Mark/gård/utemiljö	23 750	0
	Garage/parkering	3 378	0
	Skador/klotter/skadegörelse	18 839	0
	Vattenskada	45 391	5 717
		362 026	199 275
	Periodiskt underhåll		
	VVS	167 825	0
		167 825	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	1 747 116	1 051 666
	Värme	1 606 001	1 580 688
	Vatten	216 972	220 021
	Sophämtning/renhållning	441 339	464 174
	Grovsopor	16 294	112
		4 027 722	3 316 661
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	147 615	139 901
	Kabel-TV	93 228	92 080
	Bredband	9 407	7 021
		250 250	239 002
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	288 610	277 210
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 970 658	4 924 172
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Tele- och datakommunikation	3 677	4 092
	Juridiska åtgärder	116 573	8 531
	Inkassering avgift/hyra	3 578	3 058
	Förvaltning	3 572	0
	Revisionsarvode extern revisor	42 688	38 820
	Föreningskostnader	55 107	16 925
	Styrelseomkostnader	923	1 224
	Fritids- och trivselkostnader	15 937	1 040
	Förvaltningsarvode	168 589	165 958
	Administration	52 755	7 022
	Korttidsinventarier	0	6 135
	Konsultarvode	155 864	45 712
	Föreningsavgifter	8 259	8 050
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 260	10 160
		638 507	316 726
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	286 121	320 625
	Sociala kostnader	91 604	61 828
		377 725	382 453

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	426 363	426 363
	Fasader/balkonger K3	44 443	44 443
	Fönster/dörrar och portar K3	62 444	62 444
	Stamledningar VA K3	1 269 756	1 269 756
	Värmesystem K3	11 232	0
	Hissar K3	95 235	95 235
	Markanläggning	19 487	19 487
	Inventarier	56 234	59 068
		1 985 194	1 976 796

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	131 795 097	131 795 097
	Nyanskaffningar	1 347 820	0
	Utgående anskaffningsvärde	133 142 917	131 795 097
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 490 737	-31 573 009
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 928 960	-1 917 728
	Utgående avskrivning enligt plan	-35 419 696	-33 490 737
	Planenligt restvärde vid årets slut	97 723 220	98 304 360
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 699 200	11 699 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	183 000 000	165 000 000
	Taxeringsvärde mark	163 000 000	174 000 000
		346 000 000	339 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	346 000 000	339 000 000
		346 000 000	339 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Avlopp	22 088	0
		22 088	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 058 566	1 058 566
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 058 566	1 058 566
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-953 894	-894 827
	Årets avskrivningar enligt plan	-56 234	-59 068
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 010 128	-953 895
	Redovisat restvärde vid årets slut	48 438	104 671
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 200	3 200
		3 200	3 200
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	24 199	24 173
	Momsavräkning	31 302	35 917
	Klientmedel hos SBC	1 390 851	9 847 296
	Fordringar kreditfakturer	61 269	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 356	1 050 524
		2 561 977	10 957 909
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	50 225	47 164
	Kabel-TV	25 932	22 875
	Bostadsrätterna	10 410	10 260
	Serviceavtal	10 754	14 271
		97 321	94 570
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	5 340 171	5 292 305
	Reservering enligt stadgar	692 000	678 000
	Omföring från övriga fonder	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-630 134
	Vid årets slut	6 032 171	5 340 171

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,362 %	6 493 500	6 560 100	2023-04-25
Handelsbanken	2,362 %	6 493 500	6 560 100	2023-04-25
Handelsbanken	2,362 %	5 050 500	5 102 300	2023-04-25
Handelsbanken	3,064 %	7 702 200	7 781 400	2023-03-16
Handelsbanken	3,064 %	5 990 600	6 052 200	2023-03-16
Handelsbanken	3,064 %	7 702 200	7 781 400	2023-03-16
Summa skulder till kreditinstitut		39 432 500	39 837 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 432 500	-39 837 500	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 407 500 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	46 500 000	46 500 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Städning entreprenad	13 125	0
El	643 772	214 403
Värme	226 063	238 220
Sophämtning	9 658	7 830
Extern revisor	36 000	36 000
Arvoden	141 547	135 766
Sociala avgifter	44 474	27 153
Ränta	107 789	21 847
Avgifter och hyror	741 759	786 469
Snöröjning	11 363	10 251
Hiss	0	0
Bredband	1 290	0
Serviceavtal	0	28 096
	1 976 840	1 506 035

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ordinarie styrelseledamot Anders Forsberg har på egen begäran den 230130 valt att avsluta sitt förtroendeuppdrag i styrelsen.

Styrelsen har tecknat avtal med en ny städfirma, Städ Diamanten AB. Avtalet gäller från 230201.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Michael Hallgren
Ordförande

Anders Gagné
Ledamot

Kerstin Jungstedt
Ledamot

Lin Li
Ledamot

Siyavash Qahremani Dehbokri
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Agneta Eklund
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Moroten 1-3, org. nr 716416-4506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Moroten 1-3 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Moroten 1-3 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 trygghetssätt.

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 kunna 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:

 E59FBAE08B9249B...
 Benjamin Henriksson
 Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

 83F53E3C3E534B8...
 Agneta Eklund
 Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 748 300	7 953 412	7 953 000
Hyror lokaler	9 000	9 000	9 000
Hyror parkering	0	1 752	0
Hyror förråd	77 000	66 150	77 000
Elintäkter moms	1 270 000	583 531	200 000
Elintäkter avräkning	0	141 937	0
Överlåtelse/pantsättning	0	31 154	0
Avgift andrahandsuthyrning	25 000	23 327	25 000
Öresutjämning	0	20	0
Fakturerade kostnader	0	45 500	0
Försäkringsersättning	0	22 183	0
Övriga intäkter	0	38 400	40 000
	10 129 300	8 916 365	8 304 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-353 000	-345 148	-334 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-11 349	-39 250
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-115 000	-107 216	-73 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-27 000	-6 063	-24 000
Snöröjning/sandning	-55 000	-47 651	-42 000
Städning entreprenad	-221 000	-205 625	-215 000
Städning enligt beställning	0	-22 375	-4 000
Hissbesiktning	0	-4 091	-13 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	-1 781	-5 000
Sophantering	-1 000 000	-1 684	0
Gård	0	-6 129	0
Serviceavtal	-76 000	-45 830	-60 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-55 593	-10 000
Teleport/hissanläggning	-16 000	-13 691	-31 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	0
Brandskydd	-16 000	0	-16 000
	-1 917 000	-874 226	-866 250
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-88 636	-48 836	-50 000
Tvättstuga	-125 000	-9 461	-30 000
Sophantering/återvinning	0	-33 404	0
Vind	0	0	-20 000
Entré/trapphus	-50 000	-46 198	0
Lås	-16 000	-16 020	0
VVS	0	-9 170	0
Ventilation	-30 000	-9 053	-5 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	0	-10 000
Hiss	-100 000	-98 526	-25 000
Mark/gård/utemiljö	0	-23 750	0
Garage/parkering	0	-3 378	0
Skador/klotter/skadegörelse	-425 000	-18 839	0
Vattenskada	0	-45 391	0
	-834 636	-362 026	-140 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-167 825	0
	0	-167 825	0

Taxebundna kostnader			
El	-1 550 000	-1 747 116	-1 000 000
Värme	-1 600 000	-1 606 001	-1 600 000
Vatten	-243 000	-216 972	-225 000
Sophämtning/renhållning	-512 000	-441 339	-500 000
Grovsopor	-1 000	-16 294	0
	-3 906 000	-4 027 722	-3 325 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-213 000	-147 615	-190 000
Kabel-TV	-105 000	-93 228	-95 000
Bredband	-8 000	-9 407	-30 000
Övriga fastighetskostnader	0	0	-37 000
	-326 000	-250 250	-352 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-304 000	-288 610	-272 000
	-304 000	-288 610	-272 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-725	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-3 677	-3 500
Juridiska åtgärder	-120 000	-116 573	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 578	0
Förvaltning	0	-3 572	0
Revisionsarvode extern revisor	-43 000	-42 688	-37 000
Föreningskostnader	-57 000	-55 107	-25 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-923	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-15 937	-3 000
Förvaltningsarvode	-183 000	-168 589	-211 000
Administration	-14 000	-52 755	0
Konsultarvode	-100 000	-155 864	-15 000
Föreningsavgifter	-9 000	-8 259	-9 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 260	-10 000
	-546 000	-638 507	-324 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-301 875	-241 500	-249 000
Revisionsarvode arvoderad	-12 000	-12 075	-12 000
Övriga arvoden	-24 000	-32 546	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-87 000	-91 604	-87 000
	-424 875	-377 725	-372 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-427 000	-426 363	-427 000
Fasader/balkonger K3	-45 000	-44 443	-45 000
Fönster/dörrar och portar K3	-63 000	-62 444	-71 667
Stamledningar VA K3	-1 270 000	-1 269 756	-1 270 000
Värmesystem K3	-70 000	-11 232	-2 667
Hissar K3	-96 000	-95 235	-96 000
Markanläggning	-20 000	-19 487	-20 000
Inventarier	-57 000	-56 234	-60 000
	-2 048 000	-1 985 194	-1 992 334
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-10 306 511	-8 972 084	-7 644 084
RÖRELSERESULTAT	-177 211	-55 719	659 916
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	53 062	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	90	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	26	0
Låneräntor	-1 184 400	-491 167	-190 000
Övriga räntekostnader	0	-106	0
	-1 184 400	-438 095	-190 000
RESULTAT	-1 361 611	-493 814	469 916

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