

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 Brofästet 1

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 2021 och 2070.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Runö GA:18. Föreningens andel är 62 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar avloppsledning under Kanalvägen.

Styrelsen

Erik Koppe	Ordförande
Mats Andersson	Ledamot
Birgitta Jillestam	Ledamot
Manne Kesti	Ledamot
Håkan Kring	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Andersson och Birgitta Jillestam.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	Pricewaterhouse Coopers
------------------	------------------	-------------------------

Valberedning

Birgitta Jillestam
Claes Rabenius

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. Årsstämma hölls i lokalerna i Folkets hus.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUNÖ 7:161	1994	Österåker
RUNÖ 7:34	2018	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.

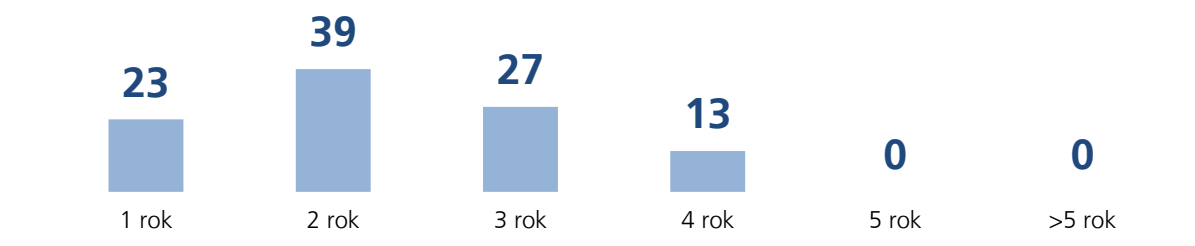
Fastigheternas värdeår är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 218 m², varav 7 218 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Styrelserum

Efter renoveringen kommer föreningen också fortsätta ha ett styrelserum. Den är utrustad med Storbilds TV finns för presentationer samt plats för upp till 7 ledamöter. Styrelserummet hyrs också ut till grannföreningarna.

Gemensamhetslokaler

Efter renoveringen kommer nya lokaler bestå av gemensamhetsloker, gym, bastu samt styrelserum.

Bastu

Efter renoveringen kommer föreningens nya bastu vara i hus 18.

Utomhuspool

Tempererad utomhuspool för medlemmar i föreningen. Poolen hålls öppen för bad från juni till och med augusti

Ombyggnad av föreningslokaler

I slutet av 2021 tömdes lokalerna på inventarier och lösöre för den ombyggnad som har pågått under 2022 och kommer att slutföras 2023 våren.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till Led-ljuskällor	2022 - 2023	Styrelsen har beställt och bytt ut kontinuerligt alla föreningens ljuskällor till LED för att spara energi. Detta sker löpande.
Nedtagning av ruttnad träd	2022	Borttagning av den stora kastanjen mellan hus 18 och 22 som hade ruttnat inuti och behövde tas bort för allas säkerhet.
Spolning av avloppsstammar	2022	Spolning av stammarna i samtliga hus
Installation av laddstolpar	2022	Föreningen har installerat laddstolpar för el/hybridbilar vid platserna 50–55.
Polering av golv i entréer samt på våningsplan i punkthusen	2022	Förlänger livslängden samt underlättar rengöring.
Renovering av oljeskador på visa P-platser	2021	Asfaltering av de P-platser som drabbats av oljeskador från läckande bilar
Vibrationsdämpning av de fyra avloppspumparna	2021	För att minska ljudnivån från pumparna monterades vibrationsdämpare på samtliga skärande pumpar
Renovering av utomhuspoolens ytskikt	2021	Montering av "poolliner", dvs en 1,5 mm polyesterarmerad duk som svetsades på plats
Installation av nya datorstyrda värmeväxlare i undercentralen	2020	Det hade uppstått läckage i en av de äldre värmeväxlarna varför hela anläggningen behövde bytas ut.
Installation av nya styrenheter i ventilationsanläggningarna	2020	För bättre luftflöde samt för automatisk återstart efter elavbrott
Utbyte av avstängningskrantar (ballofixer) i gemensamhetslokalerna	2020	I samband med att ballofixer byttes ut i lägenheterna gjordes samma typ av utbyte i gemensamhetslokalerna
Dräneringsarbete för att få regnvattnet att rinna bort från husgrunderna	2020	Vid flera av grunderna har marken satt sig varför regnvatten rinner in mot grunden.
Tidigare genomförda underhållsarbeten	2000 - 2019	Se tidigare årsredovisningar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)	2023	Kontroll och injustering av ventilationen i samtliga lägenheter
Förstudie för dräneringsarbete	2023	Förstudiearbete i förberedelse för dränering omkring föreningens fastigheter
Årligt underhåll av backventiler samt pumpgropar	2023	Nödvändigt underhåll som minskar risken för översvämning.
Polering av golv i entréer samt på våningsplan i punkthusen	2023	Förlänger livslängden samt underlättar rengöring.
Besiktning av hissar	2023	Besiktning av hissarna i hus 20, 22, 24 och 28
Spolning av avloppsstammar	2026	Spolning av stammarna i samtliga hus (var 4 år)

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredbandstjänster	Telenor
Fastighetskötsel	Svefab
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Leverantör av digital kabel-TV	Telenor
Hisservice	Hissgruppen
Sommarunderhåll av utemiljön	L8's Gröna Fingrar
Lokalvård	Ojas städservice
IP-telefoni	Telenor
Parkeringsövervakning	P-service
Snö- och is borttagning från taken	H Norrplåt
Finansiell rådgivning	Finopti
Pumpservice	Kero Pump
Stampolning	Stockholms Spol & Sug
Snöröjning och sandning	Peab Anläggning
Snickeriarbeten	Engbergs snickerier
VVS arbeten	DNA Bygg
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna, SBC
Vatten och Avlopp	Österåkersvatten
Sophämtning	Österåkersvatten
Fjärrvärme	EON
Fastighetsel	Vattenfall
Låsservice	Berga Lås o Larm
Elnätsleverantör	EON
Energistyrning	Egain Sweden
Fastighetsförsäkring	Folksam
Teknisk förvaltning	Nabo

Övrig information

- **Erik Koppe** har efter stämman varit ordförande för föreningen. Han har haft det övergripande ledningsansvaret samt skött arbetet med flerårsplanering. Han har skött kontakterna med bankerna samt försäkringsbolagen samt mot våra tekniska förvaltare samt SBC. Han har också skött arbetet med flerårsplanering, samt tillsammans med Manne ansvarat för budget, finansiell planering, redovisning samt uppföljning av ekonomin.
- **Lennart Olausson** var ordförande upp till stämman 2022. Han fortsatte som ledamot fram till sin bortgång. Föreningen vill tacka Lennart för allt det arbete som han har lagt ned för föreningen. Hans arbete har gett en stabil grund för den nya styrelsen att fortsätta förvalta föreningen för alla boendes bästa.
- **Birgitta Jillestam** har varit mötessekreterare och har under året ansvarat för föreningens parkeringskontrakt, lokaluthyrning, nyckelhantering, försäljning av P-tillstånd till gästparkeringar, tags till poolen samt skött handkassan. Vidare har hon skött välkomsthandlingar till nya medlemmar samt välkomnat dessa vid inflyttning. I övrigt har hon arbetet med medlemsstöd i olika former.
- **Mats Andersson** har varit engagerad i skötseln av fastigheterna och utemiljön tillsammans med Håkan Kring.
- **Håkan Kring** har genomfört uppdrag i skötseln av utemiljön samt varit föreningens kontaktperson gentemot leverantörens trädgårdsansvarige.
- **Manne Kesti** tillträdde styrelsen vid årsmötet 2022. Han har skött arbetet kring budget, finansiell planering, redovisning samt uppföljning av ekonomin. Vidare ansvarat för bokslut, årsredovisning, upphandlingar, omsättning av lån och haft det övergripande ansvar för föreningens IT struktur.
- **Anders Bergsfält** har ansvarat för föreningens avtalsregister. Härutöver har han medverkat i arbetet med den finansiella planeringen samt uppdaterat arbetsordningen för styrelsen. Anders lämnade styrelsen vid årsmötet 2022.

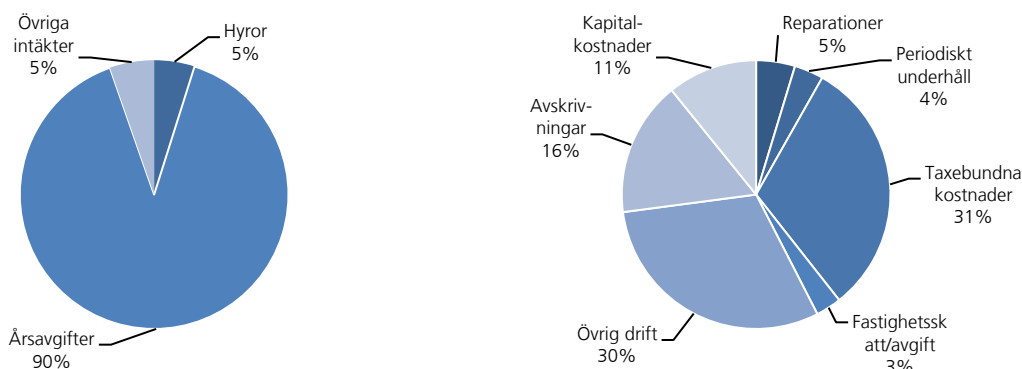
Föreningens ekonomi

- Styrinstrumenten för ekonomin har under året varit en flerårsbudget, periodiserad årsbudget och en likviditetsprognos. Uppföljning har i styrelsen skett via resultatuppföljningar samt likviditetsuppföljning med tillhörande likviditetsprognos.
- Styrelsen har med stöd från Finopti omförhandlat ca 25 Mkr av föreningens låneportfölj. Detta i hård konkurrens mellan bankerna. Resultatet blev en rörlig 3-månaders ränta på väldigt låg marginal mot Stibor på båda lån.
- Snitträntan för hela vår låneportfölj ligger efter omförhandlingen på 1,19% (kan ändras vid räntehöjningar från Riksbanken pga. rörlig ränta).
- I arbetet ovan har föreningens räntestrategi varit styrande. Strategin syftar till att ge föreningen en balanserad och förutsägbar låneportfölj med en lämplig risknivå samt utifrån det minimerade räntekostnader.
- Genom den framgångsrika omförhandlingen av lånen samt en strikt ekonomistyrning har föreningen kunnat amortera (spara) 1 600 000 kronor under året. Detta innebär att förutom den planerade amorteringen på 800 000 kr gjordes det en extra amortering på 800 000 kronor.
- Föreningen har länge nyttjat det gynnsamma ränteläget samt haft strikt ekonomistyrning. Detta har skapat utrymme för de investeringarna i fastigheterna samt amorteringarna som har genomförts. Situationen i omvärlden har dock ändrats drastiskt under 2022 som har redan lett till något högre räntekostnader för föreningen. Med hjälp av föreningens ekonomiska strategi samt de redan gjorda förbättringarna i fastigheterna samt genomförda amorteringarna har föreningen i detta svårare läge en möjlighet att följa utvecklingen på den finansiella marknaden och agera därefter.
- Flersårsprognosen har uppdaterats och bildat ramverket för styrelsens budget 2023 med en oförändrad avgift trots den höjda kostnadsbilden för föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 853 990	3 479 417
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 307 166	6 604 080
Finansiella intäkter	26 946	17 058
Minskning kortfristiga fordringar	0	71 405
Ökning av kortfristiga skulder	221 414	0
	6 555 526	6 692 543
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 604 624	3 686 659
Finansiella kostnader	532 815	466 593
Ökning av materiella anläggningstillgångar	54 188	0
Ökning av kortfristiga fordringar	60 849	0
Minskning av långfristiga skulder	1 550 000	1 831 314
Minskning av kortfristiga skulder	0	333 404
	5 802 476	6 317 970
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 607 041	3 853 990
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	753 050	374 573

*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

- Genomfört en upphandling avseende sommarunderhållet. Det mest fördelaktiga anbudet inlämnades av L8's Gröna Fingrar. Avtalet gäller från 2023.
- Under 2022 har 6 parkeringsplatser (50–55) fått laddstolpar installerade. De kan användas antingen som vanliga elstolpar att värma bilen eller som laddstolpar för el eller hybridbilar. Detta ger boenden i föreningen möjlighet att skaffa laddbara fordon.
- Träffat avtal om teknisk fastighetsförvaltning med Nabo. Härigenom får styrelsen tillgång till en kvalificerad fastighetsexpert som kan ge råd och underlätta styrelsearbetet.
- Flera vattenskador har skett i föreningen. Styrelsen har administrerat dessa samt sett till att skadorna till föreningens fastigheter är åtgärdade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102st
Överlåtelse under året: 12st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 137

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	785	785	785	826
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 540	8 755	9 008	9 258
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	105	106	101	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	59	52	65
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	65	75	76
Soliditet (%)	34	32	30	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 396	1 669	1 242	1 382
Nettoomsättning (tkr)	6 307	6 357	6 339	6 587

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 218 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	9 568 280	0	0	9 568 280
Fond för yttre underhåll	15 566 817	220 000	1 735 328	13 611 489
S:a bundet eget kapital	25 135 097	220 000	1 735 328	23 179 769
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 160 375	-220 000	-66 612	5 446 986
Årets resultat	1 396 148	1 396 148	-1 668 716	1 668 716
S:a fritt eget kapital	6 556 523	1 176 148	-1 735 327	7 115 703
S:a eget kapital	31 691 620	1 396 148	0	30 295 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 396 148
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 380 374
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 000
summa balanserat resultat	6 556 522

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

176 062
6 732 584

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	6 306 611	6 356 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	555	247 292
Summa rörelseintäkter		6 307 166	6 604 080
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 144 514	-3 118 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 830	-345 206
Personalkostnader	Not 6	-119 280	-222 762
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-800 525	-799 170
Summa rörelsekostnader		-4 405 149	-4 485 829
RÖRELSERESULTAT		1 902 017	2 118 251
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 946	17 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 815	-466 593
Summa finansiella poster		-505 869	-449 535
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 396 148	1 668 716
ÅRETS RESULTAT		1 396 148	1 668 716

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	89 702 517	90 448 854
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 702 517	90 448 854
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 707 517	90 453 854
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 886	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 996 543	1 277 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	19 046
Summa kortfristiga fordringar		2 026 429	1 296 840
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 667 724	2 583 413
Summa kassa och bank		2 667 724	2 583 413
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 694 153	3 880 253
SUMMA TILLGÅNGAR		94 401 669	94 334 107

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 568 280	9 568 280
Fond för yttre underhåll	Not 13	15 566 817	13 611 489
Summa bundet eget kapital		25 135 097	23 179 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 160 375	5 446 986
Årets resultat		1 396 148	1 668 716
Summa fritt eget kapital		6 556 523	7 115 703
SUMMA EGET KAPITAL		31 691 620	30 295 472
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 600 000	35 990 600
Summa långfristiga skulder		24 600 000	35 990 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	37 040 600	27 200 000
Leverantörsskulder		308 317	176 201
Skatteskulder		14 655	11 318
Övriga skulder		150 804	26 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	595 673	633 587
Summa kortfristiga skulder		38 110 049	28 048 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 401 669	94 334 107

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 årsboks slutet. 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	122 år	122 år
Markanläggning	15 år	15 år
Garage/parkering	10 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 663 665	5 663 665
Hyror parkering	306 883	317 140
Bredbandsintäkter	243 576	287 640
Pool	35 300	35 000
Gemensamhetslokal	0	21 800
Parkering	33 312	31 340
Överlåtelse/pantsättning	23 667	0
Öresutjämning	208	203
	6 306 611	6 356 788

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Kommunalt bidrag	0	20 400
Försäkringsersättning	0	212 153
Övriga intäkter	555	14 739
	555	247 292

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	203 674	63 256
	Fastighetsskötsel beställning	1 137	8 653
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	99 000	99 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 800	20 625
	Snöröjning/sandning	209 926	203 797
	Städning entreprenad	68 359	67 722
	Städning enligt beställning	28 750	0
	Hissbesiktning	9 246	9 004
	Gemensamma utrymmen	3 016	0
	Garage/parkering	1 875	625
	Sophantering	1 193	0
	Gård	13 947	1 110
	Serviceavtal	55 805	71 051
	Förbrukningsmateriel	15 518	3 474
	Teleport/hissanläggning	7 315	7 315
	Störningsjour och larm	0	1 063
	Fordon	335	462
		735 897	557 157
	Reparationer		
	Bastu/pool	57 233	76 177
	Entré/trapphus	688	0
	Lås	5 519	23 512
	VVS	70 609	9 147
	Värmeanläggning/undercentral	13 230	0
	Elinstallationer	1 918	3 493
	Bredband	0	4 250
	Hiss	7 913	6 951
	Fasad	0	1 899
	Balkonger/altaner	13 075	0
	Mark/gård/utemiljö	3 200	4 219
	Vattenskada	58 044	153 027
		231 428	282 675
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	22 524	0
	Bastu/pool	12 882	221 203
	VVS	129 406	13 283
	Elinstallationer	0	4 305
	Mark/gård/utemiljö	11 250	25 881
		176 062	264 672
	Taxebundna kostnader		
	El	123 378	119 046
	Värme	760 814	764 947
	Vatten	435 183	427 777
	Sophämtning/renhållning	192 328	180 469
	Grovsopor	26 351	27 632
		1 538 054	1 519 871
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 742	58 637
	Kabel-TV	43 433	84 902
	Bredband	201 960	201 960
		308 135	345 499
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	154 938	148 818
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 144 514	3 118 691

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 189	0
	Medlemsinformation	7 652	12 751
	Tele- och datakommunikation	15 932	6 365
	Juridiska åtgärder	24 063	55 001
	Inkassering avgift/hyra	463	463
	Revisionsarvode extern revisor	36 009	31 405
	Föreningskostnader	37 750	11 433
	Styrelseomkostnader	0	1 310
	Fritids- och trivselkostnader	3 572	2 922
	Förvaltningsarvode	110 822	108 460
	Administration	34 674	14 372
	Korttidsinventarier	0	5 926
	Konsultarvode	59 775	86 978
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 930	7 820
		340 830	345 206

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 100	180 975
	Löner	3 960	10 000
	Sociala kostnader	16 220	31 787
		119 280	222 762

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	787 223	787 223
	Förbättringar	1 355	0
	Markanläggning	11 947	11 947
		800 525	799 170

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 867 228	105 867 228
	Nyanskaffningar	54 188	0
	Utgående anskaffningsvärde	105 921 416	105 867 228
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 418 374	-14 619 204
	Årets avskrivningar enligt plan	-800 525	-799 170
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 218 899	-15 418 374
	Planenligt restvärde vid årets slut	89 702 517	90 448 854
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 500 000	9 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	19 800 000
		110 000 000	83 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	110 000 000	83 800 000
		110 000 000	83 800 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 026	104 026
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 026	104 026
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 026	-104 026
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 026	-104 026
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	7 226	7 217
	Klientmedel hos SBC	885 334	1 270 577
	Fordringar	50 000	0
	Räntekonto hos SBC	1 053 983	0
		1 996 543	1 277 794

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Försäkringsersättning		0	19 046
			0	19 046

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		13 611 489	11 779 277
	Reservering enligt stadgar		220 000	364 800
	Reservering enligt stämmobeslut		2 000 000	2 000 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-264 672	-532 588
	Vid årets slut		15 566 817	13 611 489

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	SBAB	0,760 %	11 040 600	11 040 600	2023-05-09
	SBAB	0,910 %	11 450 000	11 650 000	2025-05-09
	Nordea	3,114 %	10 000 000	0	2023-09-29
	Nordea	2,612 %	15 600 000	16 800 000	2023-05-19
	Danske Bank	0,510 %	13 550 000	13 700 000	2024-09-30
	Danske Bank	0,510 %	0	10 000 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		61 640 600	63 190 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 040 600	-27 200 000	
			24 600 000	35 990 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 640 600 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	91 063 000	94 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Sophämtning	0	48 472
	Ränta	51 724	15 076
	Avgifter och hyror	520 049	533 289
	Snöröjning	23 900	36 750
		595 673	633 587

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Lägenhetsprojektet som skulle ha varit genomfört under 2022 har tyvärr blivit försenat pga. omvärldens händelser som har lett till brist på råvaror i tid. Ny tidsplan för genomförande av kvarstående arbete är framlagt. Vid tryck av denna förvaltningsberättelse ska allt arbete redan vara klart och nya lägenheterna och lokalerna i bruk.

Styrelsens underskrifter

Österåker den 29 / 3- 2023



Erik Koppe
Ordförande



Mats Andersson
Ledamot



Birgitta Jillestam
Ledamot



Manne Kesti
Ledamot



Håkan Kring
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3- 2023
Pricewaterhouse Coopers AB

Ehrlins



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Brofästet 1, org.nr 716422-0357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Brofästet 1 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 för föreningen.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisions sed 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.

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 Bostadsrättsförening Brofästet 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 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 den 30 mars 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcus Petersson', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 663 000	5 663 665	5 664 000
Hyror parkering	295 000	306 883	318 000
Bredbandsintäkter	243 000	243 576	244 000
Pool	35 000	35 300	35 000
Gemensamhetslokal	0	0	10 000
Parkering	20 000	33 312	20 000
Överlåtelse/pantsättning	0	23 667	0
Öresutjämnning	0	208	0
Försäkringersättning	0	0	36 000
Övriga intäkter	0	555	0
	6 256 000	6 307 166	6 327 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-191 000	-203 674	-175 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-1 137	-12 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-185 000	-99 000	-110 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-16 800	-30 000
Snöröjning/sandning	-225 000	-209 926	-236 000
Städning entreprenad	-75 000	-68 359	-72 000
Städning enligt beställning	-30 000	-28 750	-30 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-100 000	0	0
Hissbesiktning	-11 000	-9 246	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 016	0
Garage/parkering	-1 000	-1 875	0
Sophantering	0	-1 193	-2 000
Gård	-2 000	-13 947	-14 000
Serviceavtal	-130 000	-55 805	-110 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-15 518	-9 000
Teleport/hissanläggning	-9 000	-7 315	-10 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	0
Brandskydd	0	0	-3 000
Fordon	0	-335	0
	-975 000	-735 897	-823 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-157 000	0	-40 000
Bastu/pool	0	-57 233	-80 000
Entré/trapphus	0	-688	0
Lås	0	-5 519	-30 000
VVS	0	-70 609	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-13 230	0
Ventilation	0	0	-10 000
Elinstallationer	0	-1 918	-10 000
Hiss	0	-7 913	-10 000
Fasad	0	0	-5 000
Balkonger/altaner	0	-13 075	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 200	-8 000
Vattenskada	0	-58 044	-40 000
	-157 000	-231 428	-253 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-280 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-22 524	-100 000
Bastu/pool	0	-12 882	0
VVS	0	-129 406	-120 000
Mark/gård/utemiljö	0	-11 250	-100 000
	-280 000	-176 062	-370 000
Taxebundna kostnader			
El	-183 000	-123 378	-150 000
Värme	-850 000	-760 814	-780 000
Vatten	-490 000	-435 183	-460 000
Sophämtning/renhållning	-210 000	-192 328	-180 000
Grovsopor	-31 000	-26 351	-30 000
	-1 764 000	-1 538 054	-1 600 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-65 000	-62 742	-60 000
Kabel-TV	-94 000	-43 433	-42 000
Bredband	-223 000	-201 960	-211 000
	-382 000	-308 135	-313 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-163 000	-154 938	-149 000
	-163 000	-154 938	-149 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-2 189	-4 000
Medlemsinformation	-13 000	-7 652	-21 000
Tele- och datakommunikation	-14 000	-15 932	-8 000
Juridiska åtgärder	0	-24 063	-100 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-36 009	-40 000
Föreningskostnader	-12 000	-37 750	-20 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-30 000	-3 572	-30 000
Förvaltningsarvode	-120 000	-110 822	-110 000
Administration	-30 000	-34 674	-30 000
Korttidsinventarier	0	0	-20 000
Konsultarvode	-80 000	-59 775	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 930	-8 000
	-348 000	-340 830	-501 000
Personalkostnader			
Lön	0	0	-25 000
Lön - fastighetsskötsel	0	-3 960	-10 000
Styrelsearvode	-200 000	-99 100	-200 000
Övriga arvoden	-10 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-67 000	-16 220	-50 000
	-277 000	-119 280	-285 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-788 000	-787 223	-788 000
Förbättringar	0	-1 355	0
Markanläggning	-12 000	-11 947	-12 000
	-800 000	-800 525	-800 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 146 000	-4 405 149	-5 094 000
RÖRELSERESULTAT	1 110 000	1 902 017	1 233 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	26 906	16 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	31	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	9	0
Låneräntor	-794 000	-532 535	-419 000
Övriga räntekostnader	0	-280	0
	-794 000	-505 869	-403 000
RESULTAT	316 000	1 396 148	830 000

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