

Brf Jaktvarvet 3

---



# Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

# **Brf Jaktvarvet 3**

716416-7913

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-3         |
| Resultaträkning              | 4           |
| Balansräkning                | 5-6         |
| Kassaflödesanalys            | 7           |
| Noter                        | 8-12        |
| Underskrifter                | 13          |

Styrelsen för Brf Jaktvarvet 3 (716416-7913) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-10. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Jaktvarvet 3 i Stockholms kommun, omfattande adressen Ehrensvärdsgatan 6. Jaktvarvet 3 byggdes år 1930. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 29    | Lägenheter, bostadsrätt | 2 046           |
| 1     | Lokaler, hyresrätt      | 48              |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-12. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn                | Roll        |
|---------------------|-------------|
| Elsi Malki          | Ordförande  |
| Karin Blomqvist     | Kassör      |
| Teresa Schmitterlöw | Sekreterare |
| Lukas Molander      | Ledamot     |
| Jan Gustavsson      | Suppleant   |
| Anna Hellberg       | Suppleant   |
| Margaretha Heder    | Suppleant   |

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Daniel Burström, och revisorssuppleant Sara Erman.

Valberedningen har utgjorts av Torbjörn Forsell och Monica de Soto.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År    | Åtgärd                     |
|-------|----------------------------|
| 2020- | Fasad mot gården           |
| 2019- | Förbättring av taksäkerhet |
| 2017- | Installation av fiber      |
| 2016- | Renovering av hissen       |
| 2015- | Balkongrenovering          |
| 2014- | Fönsterrenovering          |

### Större framtida planerade underhåll

| År        | Åtgärd                                         |
|-----------|------------------------------------------------|
| 2022-2023 | Genomgång och åtgärder av ventilationskanaler. |

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 7% från och med 1 januari 2023. Någon ytterligare höjning har ännu inte beslutats.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 47 st. Under året har 5 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 52 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp             | Leverantör                             |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB  |
| Teknisk förvaltning   | Fastighetsägarnas Service Stockholm AB |
| Trappstädning         | Fastighetsägarna Service Stockholm AB  |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Flerårsöversikt

|                                         | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | Belopp i kr<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 1 094      | 1081       | 1 078      | 1 036      | 1 025                     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -146       | -176       | -74        | -186       | -118                      |
| Soliditet %                             | 96,1       | 97         | 70,2       | 96,9       | 96,8                      |

## Förändring eget kapital

|                                             | Insatser       | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa            |
|---------------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                  | 206 735        | 14 572 953                   | 36 900                         | -7 539 987             | -202 535          | 7 074 066        |
| Resultatdisposition<br>enl föreningsstämma: |                |                              |                                |                        |                   |                  |
| Förändring av fond                          |                |                              | -36 900                        | 36 900                 |                   |                  |
| Balanseras i ny<br>räkning                  |                |                              |                                | -202 535               | 202 535           |                  |
| Årets resultat                              |                |                              |                                |                        | -145 748          | -145 748         |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>          | <b>206 735</b> | <b>14 572 953</b>            | <b>-</b>                       | <b>-7 705 622</b>      | <b>-145 748</b>   | <b>6 928 318</b> |

## Resultatdisposition

|                                             | Belopp i kr       |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Föreningsstämman har att ta ställning till: |                   |
| Balanserat resultat                         | -7 705 622        |
| Årets resultat                              | -145 748          |
|                                             | <u>-7 851 370</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre fond | 18 631            |
| Balanseras i ny räkning    | -7 870 001        |
|                            | <u>-7 851 370</u> |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 1 094 135                 | 1 080 831                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 3   | -                         | 106 417                   |
|                                                                             |     | <u>1 094 135</u>          | <u>1 187 248</u>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                  |     |                           |                           |
| Fastighetsskötsel                                                           | 4   | -124 192                  | -162 024                  |
| Underhåll                                                                   | 4   | -147 141                  | -129 840                  |
| Taxebundna kostnader                                                        | 4   | -489 182                  | -515 850                  |
| Fastighetsskatt                                                             | 4   | -54 468                   | -53 740                   |
| Förvaltningskostnader                                                       | 4   | -124 874                  | -115 832                  |
| Reparationer                                                                | 4   | -11 716                   | -155 803                  |
| Personalkostnader                                                           | 6   | -33 000                   | -30 642                   |
| Övriga rörelsekostnader                                                     |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                    | 5   | -55 673                   | -7 340                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 7,8 | -199 848                  | -184 528                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <u>-145 959</u>           | <u>-168 351</u>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                   |     | 361                       | 38                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -150                      | -7 675                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <u>-145 748</u>           | <u>-175 988</u>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <u>-145 748</u>           | <u>-175 988</u>           |
| Skatt vinst vid försäljning tillgång                                        |     | -                         | -26 547                   |
| <b>Resultat efter skatt</b>                                                 |     | <u>-145 748</u>           | <u>-202 535</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <u>-145 748</u>           | <u>-202 535</u>           |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 7   | 4 585 933        | 4 683 517        |
| Fastighetsförbättring och installationer     | 7   | 1 662 916        | 1 758 100        |
| Inventarier                                  | 8   | 40 083           | 47 163           |
|                                              |     | <u>6 288 932</u> | <u>6 488 780</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>6 288 932</u> | <u>6 488 780</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                  |                  |
| Kundfordringar                               |     | 53               | 1 356            |
| Övriga fordringar                            | 9   | 274 162          | 157 396          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10  | 12 341           | 9 069            |
|                                              |     | <u>286 556</u>   | <u>167 821</u>   |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 11  | 631 774          | 633 428          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>918 330</u>   | <u>801 249</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>7 207 262</u> | <u>7 290 029</u> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| Bundet eget kapital                          |     |                   |                   |
| Fond för yttre underhåll                     |     | -                 | 36 900            |
| Inbetalda insatser                           |     | 206 735           | 206 735           |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 14 572 953        | 14 572 953        |
|                                              |     | <u>14 779 688</u> | <u>14 816 588</u> |
| Fritt eget kapital                           |     |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -7 705 622        | -7 539 987        |
| Årets resultat                               |     | -145 748          | -202 535          |
|                                              |     | <u>-7 851 370</u> | <u>-7 742 522</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>6 928 318</u>  | <u>7 074 066</u>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 17 124            | 17 124            |
|                                              |     | <u>17 124</u>     | <u>17 124</u>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 44 898            | 58 857            |
| Skatteskulder                                |     | 25 082            | 31 315            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 60                | -                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12  | 191 780           | 108 667           |
|                                              |     | <u>261 820</u>    | <u>198 839</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>7 207 262</u>  | <u>7 290 029</u>  |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |            | -145 748                          | -202 535                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |            | 199 848                           | 184 777                           |
|                                                                                     |            | <u>54 100</u>                     | <u>-17 758</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>54 100</b>                     | <b>-17 758</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar *                                      |            | -1 839                            | 220 245                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |            | 62 981                            | -68 890                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>115 242</b>                    | <b>133 597</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Försäljning av bostadsrätt                                                          |            | -                                 | 2 025 000                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-</b>                          | <b>2 025 000</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                   |            | -                                 | -2 800 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-</b>                          | <b>-2 800 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>115 242</b>                    | <b>-641 403</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början **</b>                                            |            | <b>790 637</b>                    | <b>1 432 040</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut **</b>                                              |            | <b>905 879</b>                    | <b>790 637</b>                    |

*\*Inköp av bostadsrätt har blivit flyttad till investeringsverksamhet från tidigare år för förtydligande*

*\*\* Likvida medel inkluderar klientmedelskonto hos Fastighetsägarna som i balansräkningen klassificeras som kortfristig fordran*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas:

| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsförbättringar                 | 20-102            | 20-102            |
| Markanläggningar                        | 4-20 år           | 4-20 år           |

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme, grund och restpost, 102 år
- Stammar, värme, 16 år
- Stammar, vatten, 45 år
- Stammar, el, 39 år
- Fasad, 9 år
- Tak 44 år
- Hiss 10 år
- Tvättstugor, maskiner 10 år

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                            | 932 827                   | 929 122                   |
| Hyrer                                  | 75 572                    | 73 506                    |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 8 207                     | 9 269                     |
| Övriga hyresintäkter                   | 69 200                    | 68 800                    |
| Övriga intäkter                        | 8 329                     | 134                       |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 094 135</b>          | <b>1 080 831</b>          |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                     | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Realisationsvinster | -                         | 106 237                   |
| Övriga intäkter     | -                         | 180                       |
| <b>Summa</b>        | <b>-</b>                  | <b>106 417</b>            |

### Not 4 Driftskostnader

|                                    | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Drift</b>                       |                           |                           |
| Fastighetsskötsel                  | 38 508                    | 49 006                    |
| Städning                           | 39 639                    | 37 072                    |
| Tillsyn, besiktning, kontroller    | 39 147                    | 52 071                    |
| Trädgårdsskötsel                   | 6 898                     | 19 668                    |
| Reparationer                       | 11 716                    | 160 009                   |
| El                                 | 50 023                    | 37 888                    |
| Uppvärmning                        | 281 835                   | 293 695                   |
| Vatten                             | 51 606                    | 65 111                    |
| Sophämtning                        | 46 017                    | 37 851                    |
| Försäkringspremie                  | 35 283                    | 31 994                    |
| Fastighetsavgift bostäder          | 45 570                    | 43 770                    |
| Fastighetsskatt lokaler            | 10 590                    | 9 970                     |
| Korrigerig föregående års skatt    | -1 692                    | -                         |
| Övriga fastighetskostnader         | 18 193                    | 23 789                    |
| Kabel-tv/Bredband/IT               | 59 701                    | 81 305                    |
| Förvaltningsarvode ekonomi         | 50 835                    | 48 815                    |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 8 107                     | -                         |
| Panter och överlåtelser            | 8 154                     | 6 545                     |
| Övriga externa tjänster            | 4 302                     | 4 689                     |
|                                    | <b>804 432</b>            | <b>1 003 248</b>          |

|                                                  |                |                  |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Underhåll</b>                                 |                |                  |
| Gemensamma utrymmen                              | 26 000         | 32 500           |
| Ventilation                                      | 121 141        | -                |
| Stambyte                                         | -              | 27 375           |
| Gård                                             | -              | 69 965           |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>951 573</b> | <b>1 133 088</b> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                               | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Porto / Telefon               | -                         | 120                       |
| Underhållsplaner              | 38 750                    | -                         |
| Juridiska arvoden             | 6 000                     | -                         |
| Administration                | 1 489                     | 700                       |
| Förbrukningsinventarier       | 3 243                     | 799                       |
| Medlems och föreningsavgifter | 5 162                     | 5 032                     |
| Övrigt                        | 1 029                     | 689                       |
| <b>Summa</b>                  | <b>55 673</b>             | <b>7 340</b>              |

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

|                   | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden   | 25 000                    | 23 800                    |
| Sociala kostnader | 8 000                     | 6 842                     |
| <b>Summa</b>      | <b>33 000</b>             | <b>30 642</b>             |

## Not 7 Byggnader, fastighetsförbättringar och installationer

|                                                                | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Byggnad</b>                                                 |                   |                   |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>                        |                   |                   |
| Vid årets början                                               |                   |                   |
| Byggnad                                                        | 4 443 220         | 4 443 220         |
| Mark                                                           | 1 767 000         | 1 767 000         |
| Vid årets slut                                                 | <b>6 210 220</b>  | <b>6 210 220</b>  |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>                 |                   |                   |
| Vid årets början                                               | -1 526 703        | -1 474 000        |
| Årets avskrivning enligt plan                                  | -97 584           | -52 703           |
| Vid årets slut                                                 | <b>-1 624 287</b> | <b>-1 526 703</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                          | <b>4 585 933</b>  | <b>4 683 517</b>  |
| <b>Fastighetsförbättring &amp; installationer</b>              |                   |                   |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden fastighetsförbättring :</i> |                   |                   |
| Vid årets början                                               | 2 076 300         | 2 076 300         |
| Vid årets slut                                                 | <b>2 076 300</b>  | <b>2 076 300</b>  |
| <i>Ackumulerade avskrivningar vid årets början</i>             | -337 563          | -261 062          |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>                 | -91 572           | -76 501           |
| Vid årets slut                                                 | <b>-429 135</b>   | <b>-337 563</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                          | <b>6 233 098</b>  | <b>6 422 254</b>  |

*Akkumulerade anskaffningsvärden installationer:*

|                  |               |               |
|------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början | 89 963        | 45 082        |
| Ändring          | -             | 44 881        |
| Vid årets slut   | <b>89 963</b> | <b>89 963</b> |

*Akkumulerade avskrivningar vid årets början*

|  |         |         |
|--|---------|---------|
|  | -70 600 | -22 107 |
|--|---------|---------|

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

|  |        |         |
|--|--------|---------|
|  | -3 612 | -48 493 |
|--|--------|---------|

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Vid årets slut | <b>-74 212</b> | <b>-70 600</b> |
|----------------|----------------|----------------|

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Redovisat värde årets slut</b> | <b>6 248 849</b> | <b>6 441 617</b> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|

**Taxeringsvärde**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 26 375 000        | 22 325 000        |
| Mark      | 63 684 000        | 56 672 000        |
|           | <b>90 059 000</b> | <b>78 997 000</b> |

|          |                   |                   |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 89 000 000        | 78 000 000        |
| Lokaler  | 1 059 000         | 997 000           |
|          | <b>90 059 000</b> | <b>78 997 000</b> |

**Not 8 Inventarier**

|                                        | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |               |               |
| -Vid årets början                      | 70 763        | 70 763        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      | -23 600       | -16 520       |
| -Årets avskrivning                     | -7 080        | -7 080        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>40 083</b> | <b>47 163</b> |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                      | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto hos Fastighetsägarna | 274 106        | 157 210        |
| Skattekonto                          | 56             | 186            |
|                                      | <b>274 162</b> | <b>157 396</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | 2022-12-31    | 2021-12-31   |
|------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader | 12 341        | 9 069        |
|                        | <b>12 341</b> | <b>9 069</b> |

**Not 11 Kassa och bank**

|               | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------|----------------|----------------|
| Handelsbanken | -              | 501            |
| Handelsbanken | 631 774        | 632 927        |
|               | <b>631 774</b> | <b>633 428</b> |

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror              | 95 430         | 44 867         |
| Värme                           | 38 691         | 43 930         |
| El                              | 6 372          | 4 912          |
| Vatten & Avlopp                 | 10 167         | 14 958         |
| Styrelsearvode och sociala avg. | 33 000         | -              |
| Sophämtning                     | 8 120          | -              |
|                                 | <b>191 780</b> | <b>108 667</b> |

**Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

|                                          | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |            |            |

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| Fastighetsinteckningar | - | - |
|------------------------|---|---|

**Eventualförpliktelser**

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

Stockholm / 2023

---

Elsi Malki  
Ordförande

---

Teresa Schmitterlöv  
Styrelseledamot

---

Lukas Molander  
Styrelseledamot

---

Karin Blomqvist  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

---

Daniel Burström  
Föreningsvald revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.