



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Brantingsgatan 22 i Stockholm

Styrelsen får härmed upprätta 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 2012 och 2040.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 2000-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Amélie Johansson	Ordförande
Catrin Bodén	Ledamot
Jonas Winberg	Ledamot

Carina Emet	Suppleant
Sofie Skärberg	Suppleant
Linnea Björklund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Katrine Elbra	Godkänd revisor	KPMG AB
---------------	-----------------	---------

## Valberedning

Falk Adam

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-24. Extra stämma med anledning av anläggning av parkeringsplatser.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Patrullen 3	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

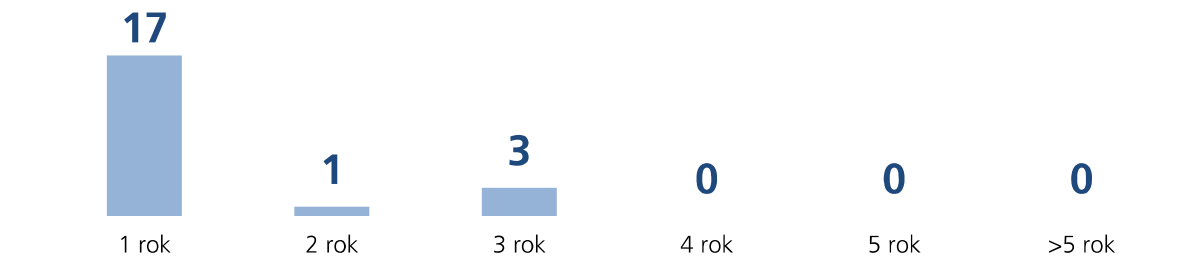
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 913 m<sup>2</sup>, varav 835 m<sup>2</sup> utgör boyta och 78 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2023-02-13.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Filmning av avloppsrör källare	2022	
Anläggning parkeringsplatser	2022	Beslutat på extrastämma
Spolning avlopp tvättstuga	2022	
Renovering ytskikt hiss	2022	
Montering takrasskydd	2022	
Åtgärd takläckage	2022	
Byte avloppspump	2022	
Expansionskärl	2021	
Uppgraderat el servisen	2020	
Bergvärme	2020	
Utbytt Torktumlare	2020	
Målning cykelrum	2020	
Radonmätning	2019	
Utbytt huvud-elkabel	2017	
Åtgärdat OVK	2017	
Renovering/målning utsida fönster	2016	
Översyn fönster	2016	
Entré utvändigt	2016	
Renovering av porten	2016	
OVK-Besiktning	2016	
Stambyte värmerör	2013	
Spolning avlopp	2013	
Dränering	2013	
Inspektion balkongplatta	2013	
Målning plåtarbete	2013	
Putslagning	2013	
Fönster	2012	
Omläggning yttertak	2011	
Målning källare	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2023	
Avloppsbrunn och avrinning	2023	
Balkong o Fasadrenovering	2023	Finns 5 offerter ca 1.7 mkr

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsstädning	Miljöpalatset, Stockholm
Fastighetsskötsel	Stadens Energiteknik AB
Kontroll och teknisk skötsel av hiss	Hissbesiktningar i Sverige/ Hissen AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning/sandning tomt	Lars Lundström Service
Takskottning	DM Tak AB
Extern revisor	KPMG AB
Vatten och avfallshämtning	Stockholm vatten

## Föreningens ekonomi

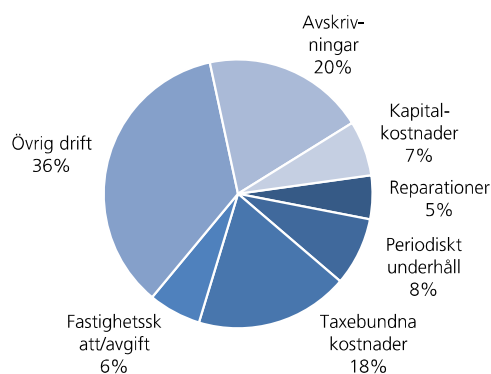
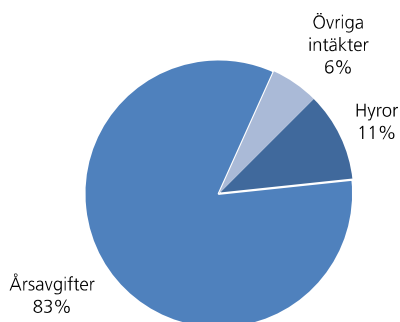
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-07-01 med 20 %.

Styrelsen kommer gå igenom föreningens ekonomi under hösten 2023 för översyn om eventuell ytterligare avgiftshöjning.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>285 834</b>	<b>301 813</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	756 070	746 106
Finansiella intäkter	941	26
Minskning kortfristiga fordringar	0	44 887
Ökning av kortfristiga skulder	165 111	0
	<b>922 122</b>	<b>791 018</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	640 396	436 944
Finansiella kostnader	57 938	27 257
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	185 939
Ökning av kortfristiga fordringar	102 068	0
Minskning av långfristiga skulder	88 500	86 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	70 857
	<b>888 902</b>	<b>806 997</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>319 055</b>	<b>285 834</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>33 221</b>	<b>-15 979</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har hållit en extrastämma den 24/2 som resulterade i beslut om att anlägga två platser. Dessa har anlagts på föreningens mark på innergården i slutet av Q2. RB Entreprenad utförde markanläggningen av de två p-platserna till en kostnad av drygt 35 000 :- . Båda platserna är och har varit uthyrda sedan augusti. Styrelsen valde att avvakta med elstolpar i första steget och platserna är endast grusbelagda. Parkeringskylt har monterats som visar på föreningens förhyrda platser.

Diverse problem med maskiner i tvättstugan under året vilket åtgärdats med service utförd i slutet av Q1. Problemen har dock återkommit och på sikt bör tvättmaskiner och torkskåp bytas ut.

Stopp i avloppet i tvättstugan orsakades av att en trasig vattenpump vilket gjorde att vatten trycktes upp i källarförråden. Byte av vattenpump i avloppsbrunn i städförrådet för avrinning till externt avlopssystem utfördes efter flertalet påtryckningar från styrelsen av fastighetsskötaren under Q1.

Fuktmätning utförd som visar på förekomst av fukt men vidare åtgärd ska inte vara nödvändigt enligt besiktningsprotokollet eftersom grundproblemet, pumpen i avloppsbrunnen, är utbytt. Besiktningen påvisar ett antal förbättringar som föreningen bör utföra kring avloppsbrunn och avrinning. Filmning av avloppsrör är utförd.

Fastighetsdeklaration har utförts av styrelsen under Q2. Mindre läckage på vinden har åtgärdats under Q4. I samband med besiktning rekommenderades ett antal förbättringar rörande tak och utrustning som har genomförts, bl a monterades snörasskydd. Åtgärderna har bekostats av föreningen eftersom det inte finns någon gällande garanti på den senaste takomläggningen.

Fluktuationer i varmvattnet åtgärdade under Q1 och berodde på trasiga backventiler i ett jacuzzi badkar. Föreningen stod för kostanden att felsöka och åtgärda detta.

Omarbetad ny version av trivselregler/ordningsregler finns framtagen och har mejlats ut till medlemmarna.

Föreningen har mottagit kärlen för sopsortering matavfall, som har distribuerats till alla hushåll, samt tunna.

Föreningen har under Q1 bytt städfirma till Miljöpalatset.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	742	715	714	715
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 191	5 015	5 113	4 528
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	136	113	46	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	120	184
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	16	27	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	63	30	33	27
Soliditet (%)	72	72	72	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-110	118	68	23
Nettoomsättning (tkr)	754	734	754	764

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 835 m<sup>2</sup> bostäder och 78 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	11 542 363	0	0	11 542 363
Upplåtelseavgifter	3 768 012	0	0	3 768 012
Fond för yttre underhåll	590 304	144 936	0	445 368
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 900 679</b>	<b>144 936</b>	<b>0</b>	<b>15 755 743</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 823 902	-144 936	117 696	-3 796 663
Årets resultat	-110 498	-110 498	-117 696	117 696
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 934 400</b>	<b>-255 434</b>	<b>0</b>	<b>-3 678 966</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 966 279</b>	<b>-110 498</b>	<b>0</b>	<b>12 076 777</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-110 498
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 678 966
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 936
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 934 400</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

71 088
<b>-3 863 312</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	753 794	734 273
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 276	11 833
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>756 070</b>	<b>746 106</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-434 846	-297 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 600	-83 583
Personalkostnader	Not 6	-126 950	-55 486
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-169 175	-164 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-809 571</b>	<b>-601 178</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-53 501</b>	<b>144 928</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		941	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 938	-27 257
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 997</b>	<b>-27 231</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-110 498</b>	<b>117 696</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-110 498</b>	<b>117 696</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 14	16 226 630	16 395 806
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 226 630</b>	<b>16 395 806</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 228 630</b>	<b>16 397 806</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 525	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	409 933	286 169
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>421 458</b>	<b>286 169</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>421 458</b>	<b>286 169</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 650 088</b>	<b>16 683 975</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 310 375	15 310 375
Fond för yttre underhåll	Not 12	590 304	445 368
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 900 679</b>	<b>15 755 743</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 823 902	-3 796 663
Årets resultat		-110 498	117 696
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 934 400</b>	<b>-3 678 966</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 966 279</b>	<b>12 076 777</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	197 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>197 500</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 137 605	4 423 605
Leverantörsskulder		20 805	19 255
Skatteskulder		145 473	46 599
Övriga skulder		9 600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	172 826	117 739
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 486 309</b>	<b>4 607 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 650 088</b>	<b>16 683 975</b>

## 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	100 år	100 år
Stambyte	100 år	100 år
Tak	40 år	40 år
Fiberinstallation	10 år	10 år
Bergvärme	50 år	50 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	619 942	619 942
Årsavgifter - garage	10 800	10 800
Hyror parkering moms	9 000	0
Hyror garage moms	25 200	0
Hyror parkering	9 000	0
Hyror garage	38 567	68 510
Bredbandsintäkter	25 092	25 092
Överlåtelse/pantsättning	10 143	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 038	9 918
Öresutjämning	12	11
	<b>753 794</b>	<b>734 273</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	0	10 000
	Övriga intäkter	2 276	1 833
		<b>2 276</b>	<b>11 833</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	4 413	22 113
	Städning entreprenad	33 101	21 311
	Hissbesiktning	1 494	1 456
	Gård	294	1 323
	Serviceavtal	8 401	3 031
	Förbrukningsmateriel	550	1 913
	Störningsjour och larm	0	3 719
	Fordon	0	783
		<b>48 253</b>	<b>55 649</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	8 935	6 192
	Entré/trapphus	0	4 565
	VVS	28 269	0
	Värmeanläggning/undercentral	6 224	0
	Elinstallationer	0	3 565
	Mark/gård/utemiljö	2 209	0
	Vattenskada	0	3 590
		<b>45 637</b>	<b>17 912</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	32 500	0
	Mark/gård/utemiljö	38 588	0
		<b>71 088</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	123 733	103 339
	Vatten	26 239	14 474
	Sophämtning/renhållning	9 636	8 206
		<b>159 608</b>	<b>126 019</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 802	22 297
	Bredband	30 439	29 400
		<b>55 241</b>	<b>51 697</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 019</b>	<b>46 599</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>434 846</b>	<b>297 876</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Medlemsinformation	919	0
	Inkassering avgift/hyra	1 067	974
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	14 250
	Föreningskostnader	450	11 710
	Fritids- och trivselkostnader	269	0
	Förvaltningsarvode	39 593	45 068
	Administration	11 966	3 129
	Konsultarvode	3 581	1 375
	Föreningsavgifter	0	2 517
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 630	4 560
		<b>78 600</b>	<b>83 583</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	96 600	47 600
	Sociala kostnader	30 350	7 886
		<b>126 950</b>	<b>55 486</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	67 713	67 713
	Förbättringar	101 462	96 520
		<b>169 175</b>	<b>164 233</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 191 931	16 709 398
	Nyanskaffningar	0	1 482 533
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 191 931</b>	<b>18 191 931</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 796 125	-1 631 892
	Årets avskrivningar enligt plan	-169 175	-164 233
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 965 301</b>	<b>-1 796 125</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 226 630</b>	<b>16 395 806</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 942 240	3 942 240
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 222 000	13 106 000
	Taxeringsvärde mark	31 090 000	22 490 000
		<b>48 312 000</b>	<b>35 596 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 000 000	34 000 000
	Lokaler	2 312 000	1 596 000
		<b>48 312 000</b>	<b>35 596 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 598	66 598
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 598</b>	<b>66 598</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-66 598	-66 598
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-66 598</b>	<b>-66 598</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto		90 878	335
	Klientmedel hos SBC		147 250	202 817
	Räntekonto hos SBC		171 805	83 017
			<b>409 933</b>	<b>286 169</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		445 368	347 876
	Reservering enligt stadgar		144 936	106 788
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-9 296
	<b>Vid årets slut</b>		<b>590 304</b>	<b>445 368</b>
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Handelsbanken	2,560 %	199 500	200 000
	Handelsbanken	2,920 %	394 000	398 000
	Handelsbanken	2,920 %	3 741 605	3 825 605
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 335 105</b>	<b>4 423 605</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 137 605	-4 423 605
			<b>197 500</b>	<b>0</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 885 105 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.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 839 200	7 839 200

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	71 700	46 500
	Sociala avgifter	22 528	14 610
	Ränta	14 382	2 992
	Avgifter och hyror	64 216	53 637
		<b>172 826</b>	<b>117 739</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering av balkong- och fasadrenovering pågår och arbetet planeras utföras hösten 2023.

Stampspolning planeras enligt förvaltningsplan att göras under året.

Vidare mätning och uppföljning av fuktproblemen i källaren samt utförande av föreslagna åtgärder och förbättringar kring avloppsbrunn och avrinning i källaren.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Amélie Johansson  
Ordförande

Catrin Bodén  
Ledamot

Jonas Winberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brantingsgatan 22 i Stockholm, org. nr 769605-4829

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brantingsgatan 22 i Stockholm för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Brantingsgatan 22 i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

---

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

## Revisorns ansvar

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

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

---

## Anmärkning

Bolaget har inte lämnat skattedeklaration enligt 26 kap. 2 § skatteförfarandelagen.

Stockholm enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

## Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	619 000	619 942	619 000
Årsavgifter - garage	10 000	10 800	10 000
Hyor parkering moms	0	9 000	0
Hyor garage moms	0	25 200	0
Hyor parkering	0	9 000	0
Hyor garage	38 000	38 567	67 000
Bredbandsintäkter	25 000	25 092	25 000
Överlåtelse/pantsättning	0	10 143	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 038	0
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	2 276	0
	<b>692 000</b>	<b>756 070</b>	<b>721 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	-8 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-4 413	-21 000
Städning entreprenad	-24 000	-33 101	-22 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 494	-2 000
Garage/parkering	0	0	-2 000
Gård	-2 000	-294	-2 000
Serviceavtal	-4 000	-8 401	-8 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-550	-3 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	0
	<b>-67 000</b>	<b>-48 253</b>	<b>-68 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-18 000	0	-33 000
Tvättstuga	0	-8 935	0
VVS	0	-28 269	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 224	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 209	0
	<b>-18 000</b>	<b>-45 637</b>	<b>-33 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tak	0	-32 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-38 588	0
	<b>0</b>	<b>-71 088</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-159 000	-123 733	-90 000
Vatten	-16 000	-26 239	-25 000
Sophämtning/renhållning	-10 000	-9 636	-8 000
	<b>-185 000</b>	<b>-159 608</b>	<b>-123 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-25 000	-24 802	-31 000
Bredband	-33 000	-30 439	-29 000
	<b>-58 000</b>	<b>-55 241</b>	<b>-60 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-44 896	-55 019	-45 000
	<b>-44 896</b>	<b>-55 019</b>	<b>-45 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	0	-2 000
Medlemsinformation	0	-919	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 067	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 125	-15 000
Föreningskostnader	-12 000	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-269	-1 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-39 593	-53 000
Administration	-3 000	-11 966	-3 000
Konsultarvode	0	-3 581	0
Föreningsavgifter	-3 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 630	-5 000
	<b>-89 000</b>	<b>-78 600</b>	<b>-80 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-48 000	-96 600	-48 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-30 350	-15 000
	<b>-63 000</b>	<b>-126 950</b>	<b>-63 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-68 000	-67 713	-68 000
Förbättringar	-102 000	-101 462	-72 000
	<b>-170 000</b>	<b>-169 175</b>	<b>-140 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-694 896</b>	<b>-809 571</b>	<b>-612 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-2 896</b>	<b>-53 501</b>	<b>109 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	788	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	89	0
Låneräntor	-112 000	-57 938	-31 000
	<b>-112 000</b>	<b>-56 997</b>	<b>-31 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-114 896</b>	<b>-110 498</b>	<b>78 000</b>

# 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](http://www.sbc.se)