

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 Svea-Frej

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 2020 och 2038.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-22 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

Birgitta Andersson	Ordförande
Marcel Huisman	Ledamot, avflyttad 2023
Oskar Sternulf	Ledamot
Angelica Eva Suraga	Ledamot

Nicklas Bosäter	Suppleant
Matti Schmidt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Kent Hietala
Jacob Liebermann

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vale 15	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.

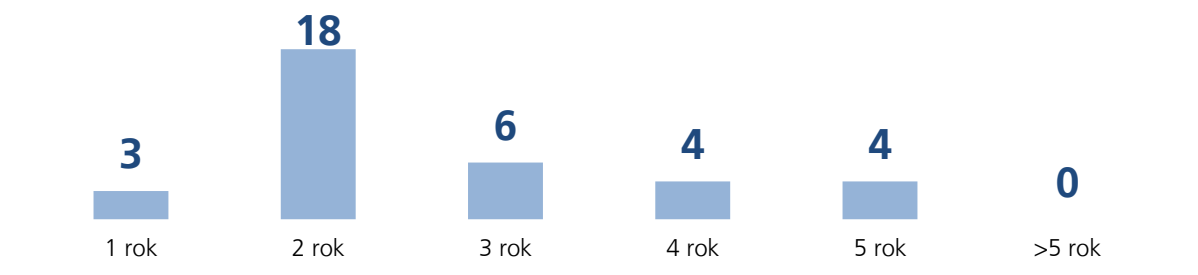
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 098 m², varav 2 778 m² utgör boyta och 320 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Macade Sportswear AB	320 m ²	2024-03-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ta bort asbest i källaren	2022	
Skyddsutrustning på tak för inspektionsluckor för ventilation	2020	
Byte av 2 takfläktar	2020	
Renovering av fönsterramar (puts och armeringsjärn)	2019	
Sotning av rökkanaler	2019	
Renovering av ytterdörrar	2018	
Byte av ventilationsfläkt	2018	
Renovering uthyrd del av källare	2015 - 2016	
Byte källardörrar	2012	
Ventilationsarbete Källare	2012	förbättrar även radonproblem
Planerat underhåll	År	
Målning trapphus	2023	
Målning tak	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Städpoolen AB
Teknisk förvaltning & fastighetsförvaltning	Jakobsen Properties
Hissar	Hissen AB

Föreningens ekonomi

Höjningen som gjordes under 2022 har gett föreningen svagt plusresultat. Det behövs dock ytterligare höjning beroende på hur världen ser ut idag, därav 15 % höjning nu i april, 2023.

Inga nya lån har tagits.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	976 621	930 624
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 020 518	1 701 832
Finansiella intäkter	4 326	467
Balkongfond	5 200	4 800
Ökning av kortfristiga skulder	233 006	331 641
	2 263 050	2 038 740
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 895 302	1 710 602
Finansiella kostnader	143 402	129 365
Ökning av kortfristiga fordringar	140 066	152 776
	2 178 770	1 992 743

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

1 060 900

976 621

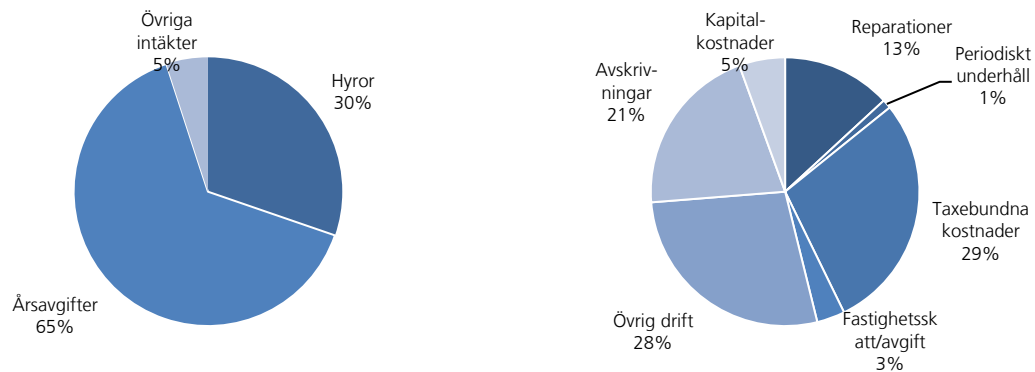
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

84 280

45 997

*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

Asbestsanering i källaren. Radonmätning pågår. En analys har gjorts av dräning för källaren. Tillsatt en effektiviseringsgrupp bestående av medlemmar just för att analysera (drifts)kostnader och effektivisera desamma.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	471	404	387	378
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 960	3 960	3 960	3 132
Elkostnad/m ² totalyta	45	27	17	22
Värmekostnad/m ² totalyta	151	146	133	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	10	20	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	42	42	32
Soliditet (%)	74	75	76	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-547	-671	-1 340	-1 421
Nettoomsättning (tkr)	2 019	1 698	1 278	1 599

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 778 m² bostäder och 320 m² lokaler.

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	27 859 782	0	0	27 859 782
Upplåtelseavgifter	16 303 940	0	0	16 303 940
Fond för yttre underhåll	984 194	216 270	-101 039	868 963
Balkongfond	33 550	5 200	0	28 350
S:a bundet eget kapital	45 181 466	221 470	-101 039	45 061 035
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 026 723	-216 270	-570 223	-10 240 230
Årets resultat	-547 454	-547 454	671 262	-671 262
S:a fritt eget kapital	-11 574 177	-763 724	101 039	-10 911 492
S:a eget kapital	33 607 289	-542 254	0	34 149 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-547 454
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 810 453
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-216 270
summa balanserat resultat	-11 574 177

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

29 375
-11 544 802

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 019 073	1 697 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 445	3 998
Summa rörelseintäkter		2 020 518	1 701 832
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 538 341	-1 433 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 253	-211 240
Personalkostnader	Not 6	-65 708	-65 707
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-533 593	-533 593
Summa rörelsekostnader		-2 428 895	-2 244 195
RÖRELSERESULTAT		-408 377	-542 363
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 326	467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 402	-129 365
Summa finansiella poster		-139 076	-128 898
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-547 454	-671 262
ÅRETS RESULTAT		-547 454	-671 262

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	44 035 054	44 568 648
Summa materiella anläggningstillgångar	44 035 054	44 568 648	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	44 035 054	44 568 648	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	209 539	0	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 211 856	1 197 050
Summa kortfristiga fordringar	1 421 395	1 197 050	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 421 395	1 197 050	
SUMMA TILLGÅNGAR	45 456 449	45 765 697	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 163 722	44 163 722
Fond för yttre underhåll	Not 10	984 194	868 963
Balkongfond		33 550	28 350
Summa bundet eget kapital		45 181 466	45 061 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 026 723	-10 240 230
Årets resultat		-547 454	-671 262
Summa fritt eget kapital		-11 574 177	-10 911 492
SUMMA EGET KAPITAL		33 607 289	34 149 543
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 700 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		5 700 000	11 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 300 000	0
Leverantörsskulder		132 690	67 581
Skatteskulder		85 525	140 080
Övriga skulder		300 000	300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	330 945	108 493
Summa kortfristiga skulder		6 149 160	616 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 456 449	45 765 697

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	50 år	50 år
Hissanläggning	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	50 år	50 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Larm	20 år	20 år
Fastighetsförbättring	25 år	25 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Ventilation	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 307 592	1 123 500
Hyror lokaler	611 688	473 092
Kabel-TV intäkter	4 267	21 725
Bredbandsintäkter	46 800	46 800
Vatten-/värmeintäkter	36 189	27 964
Överlåtelse/pantsättning	7 729	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	4 760
Öresutjämning	-21	-8
	2 019 073	1 697 834

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	1 445	3 998
		1 445	3 998
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	118 689	62 967
	Fastighetsskötsel beställning	13 888	4 156
	Snöröjning/sandning	0	57 500
	Städning entreprenad	41 151	51 259
	Städning enligt beställning	6 946	0
	Hissbesiktning	2 863	2 775
	Myndighetstillsyn	21 913	9 342
	Gemensamma utrymmen	0	3 696
	Serviceavtal	13 399	6 510
	Förbrukningsmateriel	3 467	2 400
	Teleport/hissanläggning	4 470	4 023
	Störningsjour och larm	0	6 720
	Brandskydd	0	41 541
		226 786	252 889
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 409
	Lås	2 493	7 345
	VVS	19 327	10 995
	Värmeanläggning/undercentral	1 313	0
	Ventilation	26 274	137 306
	Elinstallationer	0	4 813
	Hiss	178 873	54 794
	Skador/klotter/skadegörelse	108 375	1 183
		336 655	218 845
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	89 888
	Elinstallationer	0	11 151
	Fasad	29 375	0
		29 375	101 039
	Taxebundna kostnader		
	El	139 013	83 865
	Värme	467 298	453 061
	Vatten	69 992	29 724
	Sophämtning/renhållning	59 229	68 094
		735 532	634 744
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 798	64 098
	Självrisk	0	23 600
	Kabel-TV	20 195	19 275
	Bredband	36 475	48 600
		124 468	155 573
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 525	70 565
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 538 341	1 433 655

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 140	0
	Tele- och datakommunikation	12 150	0
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	48 568	42 694
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	83 414	81 608
	Administration	9 987	1 720
	Konsultarvode	110 882	79 734
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
		291 253	211 240

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 708	15 707
		65 708	65 707

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	163 366	163 366
	Förbättringar	370 227	370 227
		533 593	533 593

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 880 878	51 880 878
	Utgående anskaffningsvärde	51 880 878	51 880 878
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 312 230	-6 778 637
	Årets avskrivningar enligt plan	-533 593	-533 593
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 845 823	-7 312 230
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 035 054	44 568 648
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 747 310	16 747 310
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 236 000	29 950 000
	Taxeringsvärde mark	90 000 000	76 000 000
		127 236 000	105 950 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	124 000 000	104 000 000
	Lokaler	3 236 000	1 950 000
		127 236 000	105 950 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	956	70 429
	Klientmedel hos SBC	269 839	397 421
	Fordringar	150 000	150 000
	Räntekonto hos SBC	791 061	579 200
		1 211 856	1 197 050
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	868 963	551 113
	Reservering enligt stadgar	216 270	317 850
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-101 039	0
	Vid årets slut	984 194	868 963

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	1,200 %	2 800 000	2 800 000	2024-11-20
Nordea	1,560 %	3 000 000	3 000 000	2023-09-20
Nordea	1,000 %	2 900 000	2 900 000	2025-09-17
Nordea	3,220 %	2 300 000	2 300 000	2023-11-13
Summa skulder till kreditinstitut		11 000 000	11 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 300 000	0	
		5 700 000	11 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 000 000 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 373 500	17 373 500

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	3 698	3 698
	Ränta	14 110	6 973
	Avgifter och hyror	313 137	97 822
		330 945	108 493

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planera att renovera (måla) trapphuset på Sveavägen. Eventuellt se över dörrar både för Sveavägen och Frejgatan, då det drar mycket utifrån. Genom en sådan åtgärd kan vi förhoppningsvis spara både värme och el.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Birgitta Andersson
Ordförande

Oskar Sternulf
Ledamot

Angelica Eva Suraga
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea-Frej, org.nr 716420-0607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea-Frej 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 Svea-Frej 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 364 000	1 307 592	1 307 550
Hyror lokaler	611 000	611 688	595 000
Kabel-TV intäkter	0	4 267	17 000
Bredbandsintäkter	46 000	46 800	46 000
Vatten-/värmeintäkter	36 000	36 189	36 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 729	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 830	0
Öresutjämning	0	-21	0
Övriga intäkter	0	1 445	0
	2 057 000	2 020 518	2 001 550
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-70 000	-118 689	-32 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-13 888	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-64 000	0	0
Städning entreprenad	-57 000	-41 151	-46 000
Städning enligt beställning	-3 000	-6 946	-12 000
Hissbesiktning	-4 000	-2 863	-3 000
Myndighetstillsyn	-11 000	-21 913	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-1 000
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-13 399	-7 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 467	-2 000
Teleport/hissanläggning	-5 000	-4 470	-5 000
Störningsjour och larm	-8 000	0	-3 000
Brandskydd	-10 000	0	0
	-260 000	-226 786	-135 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-80 000
Tvättstuga	0	0	-2 500
Lås	0	-2 493	-2 500
VVS	0	-19 327	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 313	0
Ventilation	0	-26 274	-20 000
Hiss	0	-178 873	-20 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-108 375	-2 000
	-200 000	-336 655	-137 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	-120 000
Fasad	0	-29 375	0
	-100 000	-29 375	-120 000
Taxebundna kostnader			
El	-129 000	-139 013	-56 000
Värme	-500 000	-467 298	-430 000
Vatten	-75 000	-69 992	-64 000
Sophämtning/renhållning	-76 000	-59 229	-76 000
	-780 000	-735 532	-626 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-71 000	-67 798	-61 000
Kabel-TV	-22 000	-20 195	-20 000
Bredband	-54 000	-36 475	-58 000
	-147 000	-124 468	-139 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-70 000	-85 525	-69 000
	-70 000	-85 525	-69 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-3 140	0
Tele- och datakommunikation	0	-12 150	0
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Revisionsarvode extern revisor	-48 000	-48 568	-46 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-90 000	-83 414	-84 000
Administration	-4 000	-9 987	-5 000
Konsultarvode	0	-110 882	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 162	-6 000
	-149 000	-291 253	-142 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-50 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-15 708	-16 000
	-67 000	-65 708	-67 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-164 000	-163 366	-164 000
Förbättringar	-371 000	-370 227	-371 000
	-535 000	-533 593	-535 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 308 000	-2 428 895	-1 970 000
RÖRELSERESULTAT	-251 000	-408 377	31 550
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 935	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	391	0
Låneräntor	-190 000	-143 306	-100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-31	0
Övriga räntekostnader	0	-65	0
	-190 000	-139 076	-100 000
RESULTAT	-441 000	-547 454	-68 450

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