

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 Städjan 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-17 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

Manne Sven Gunnar Fagerlind	Ordförande
Ingela Arnkil	Ledamot
Jessica Charlotte Boman	Ledamot
Henrik Olof Fredrick Pedersen	Ledamot
Sabine Linnéa Maria Pettersson	Ledamot

Ann-Sophie Daryapeyma	Suppleant
Reine Carl Gunnar Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Benjamin Henriksson	Ordinarie Extern	KPMG
---------------------	------------------	------

Valberedning

Björn Edberg	Sammankallande
--------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STÄDJAN 3	1994	Stockholm
STÄDJAN 1	1994	Stockholm
STÄDJAN 2	1994	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

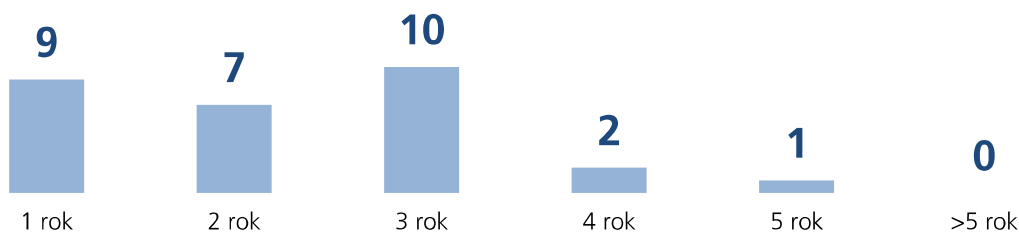
Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 947 m², varav 1 928 m² utgör boyta och 19 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphusrenovering	2022	Målning och byte av amaturer, samt lagning, slipning och polering av golv
Byte av rör på delar av källarplan	2019	Vidtagit åtgärder för att hindra skadedjur att komma in i fastigheten
Renovering av fasad och balkonger	2018	Tilläggsisolering och omputsning av fasad samt nya balkongräcken och omgjutning av balkonger
OVK besiktning	2017	
Byte av radiatorventiler	2016	
Renovering av källarfönster	2016	
Stamspolning	2014	
Byte stamventiler värmesystem	2014	Byte till STAD-ventiler
Dränering	2014	Södra gaveln
Dränering	2012 - 2013	Södra grunden Städdjan 2
Renovering källarutrymmen	2011 - 2012	Golv, väggar, dörrar
Renovering tvättstuga	2010 - 2011	Golv, väggar, nya maskiner
Renovering torkrum	2010 - 2011	Golv, väggar
Takomläggning	2009	
Omputsning av fasad	2006	Södra fasaden
Renovering av balkonger	2006	Alla balkonger uppgång 39 och 41
Rörstambyte	2002	
Elstambyte	2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av taksäkerhet	2023	Översyn av taksäkerhet
Stamspolning	2024	
Byta avloppsledning i bottenplatta	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

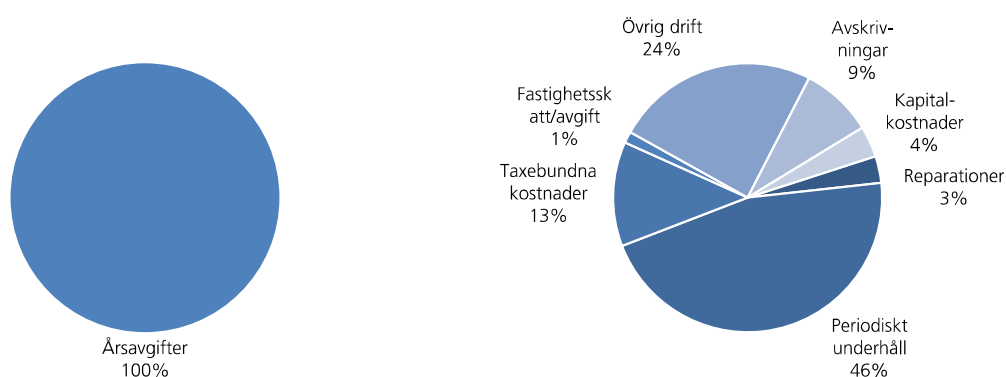
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städpoolen AB

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 081 764	843 001
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 277 626	1 272 732
Finansiella intäkter	4 607	343
Ökning av långfristiga skulder	1 933 139	0
Ökning av kortfristiga skulder	127 067	9 825
	3 342 439	1 282 900
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 835 398	952 700
Finansiella kostnader	126 322	89 929
Ökning av kortfristiga fordringar	15 130	1 508
	2 976 850	1 044 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 447 353	1 081 764
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	365 589	238 763

*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

Under första hälften av 2022 slutfördes trapphusrening som inleddes under föregående år.

Under hösten genomfördes OVK-inspektion. Några av lägenheterna fick anmärkningar som kommer att följas upp under 2023.

I övrigt präglades året av det osäkra ekonomiska läget. Efter analys av föreningens ekonomi beslutade styrelsen, efter rekommendation av SBC, att höja månadsavgifterna med 9,76%. Styrelsen undersökte också möjligheterna att köpa loss tomträtten från Stockholms Stad, för att eventuellt stärka ekonomin på sikt, men gjorde bedömningen att den ökade belåningen skulle öka den ekonomiska risken för mycket.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	651	654	710	700
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	1 029	1 372
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 589	3 587	3 587	3 587
Elkostnad/m ² totalyta	33	18	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	117	119	110	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	38	38	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	46	49	47
Soliditet (%)	37	50	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 962	-59	-151	-536
Nettoomsättning (tkr)	1 278	1 273	1 394	1 472

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 928 m² bostäder och 19 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	11 049 600	0	0	11 049 600
Inträdesavgifter	158 025	0	0	158 025
Upplåtelseavgifter	9 901 538	0	0	9 901 538
Fond för yttre underhåll	221 087	170 208	-77 905	128 784
S:a bundet eget kapital	21 330 250	170 208	-77 905	21 237 947
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 046 261	-170 208	18 724	-13 894 777
Årets resultat	-1 962 149	-1 962 149	59 181	-59 181
S:a fritt eget kapital	-16 008 410	-2 132 357	77 905	-13 953 958
S:a eget kapital	5 321 840	-1 962 149	0	7 283 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 962 149
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 876 053
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 208
summa balanserat resultat	-16 008 410

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

221 087
-15 787 323

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	1 277 626	1 272 732
Summa rörelseintäkter		1 277 626	1 272 732
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 354 410	-767 010
Övriga externa kostnader	Not 4	-429 254	-142 979
Personalkostnader	Not 5	-51 734	-42 711
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-282 662	-289 627
Summa rörelsekostnader		-3 118 060	-1 242 327
RÖRELSERESULTAT		-1 840 434	30 406
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 607	343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 322	-89 929
Summa finansiella poster		-121 715	-89 586
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 962 149	-59 181
ÅRETS RESULTAT		-1 962 149	-59 181

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	13 055 959	13 338 621
Summa materiella anläggningstillgångar	13 055 959	13 338 621
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 055 959	13 338 621
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 460	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 503 393	1 132 134
Summa kortfristiga fordringar	1 512 853	1 132 134
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 512 853	1 132 134
SUMMA TILLGÅNGAR	14 568 812	14 470 755

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		158 025	158 025
Medlemsinsatser		20 951 138	20 951 138
Fond för yttre underhåll	Not 9	221 087	128 784
Summa bundet eget kapital		21 330 250	21 237 947
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 046 261	-13 894 777
Årets resultat		-1 962 149	-59 181
Summa fritt eget kapital		-16 008 410	-13 953 958
SUMMA EGET KAPITAL		5 321 840	7 283 989
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 305 000	2 305 000
Summa långfristiga skulder		3 305 000	2 305 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	5 543 139	4 610 000
Leverantörsskulder		133 727	49 610
Skatteskulder		89 002	86 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	176 104	135 844
Summa kortfristiga skulder		5 941 972	4 881 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 568 812	14 470 755

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	200 år	200 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 255 736	1 260 154
Hyror parkering	3 600	3 600
Hyror förråd	7 200	9 000
Överlåtelse/pantsättning	11 109	0
Öresutjämning	-19	-22
	1 277 626	1 272 732

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	34 056	33 036
	Fastighetskötsel beställning	1 025	2 975
	Fastighetskötsel gård beställning	17 472	0
	Snöröjning/sandning	5 061	10 924
	Städning entreprenad	18 120	17 934
	Städning enligt beställning	9 794	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 250
	Myndighetstillsyn	7 560	4 920
	Gemensamma utrymmen	34 124	4 284
	Sophantering	1 028	969
	Förbrukningsmateriel	488	688
	Fordon	2 500	0
		131 228	81 980
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	15 894	7 944
	Tvättstuga	7 867	0
	Entré/trapphus	16 114	0
	Lås	1 939	0
	VVS	49 532	8 826
	Ventilation	11 375	0
	Elinstallationer	6 945	0
	Tak	0	3 710
	Fönster	5 392	7 144
	Skador/klotter/skadegörelse	6 400	1 875
		121 458	29 499
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	77 905
	Vind	54 385	0
	Entré/trapphus	924 273	0
	Elinstallationer	54 016	0
	Tak	453 465	0
		1 486 139	77 905
	Taxebundna kostnader		
	El	64 810	35 354
	Värme	227 311	232 073
	Vatten	78 690	73 949
	Sophämtning/renhållning	36 251	31 916
		407 062	373 292
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 135	28 164
	Tomträttsavgäld	124 200	124 200
	Kabel-TV	8 777	8 379
		163 112	160 743
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	45 411	43 591
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 354 410	767 010

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	0
	Föreningskostnader	2 288	450
	Fritids- och trivselkostnader	590	0
	Förvaltningsarvode	126 054	123 332
	Förvaltningsarvodena övriga	54 264	12 438
	Administration	70 231	1 759
	Konsultarvode	153 257	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
		429 254	142 979

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 308	32 500
	Sociala kostnader	9 426	10 211
		51 734	42 711

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	53 044	53 044
	Förbättringar	229 617	236 582
		282 662	289 627

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 108 975	20 108 975
	Utgående anskaffningsvärde	20 108 975	20 108 975
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 770 354	-6 480 727
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 662	-289 627
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 053 016	-6 770 354
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 055 959	13 338 621
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 736 000	19 928 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	23 000 000
		56 736 000	42 928 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 600 000	42 800 000
	Lokaler	136 000	128 000
		56 736 000	42 928 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	51 289	50 370	
	Klientmedel hos SBC	393 636	390 544	
	Fordringar	4 751	0	
	Räntekonto hos SBC	1 053 717	691 220	
		1 503 393	1 132 134	

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	128 784	128 784	
	Reservering enligt stadgar	170 208	128 784	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-77 905	-128 784	
	Vid årets slut	221 087	128 784	

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	3,198 %	3 238 139	2 305 000	Rörligt
	Swedbank	1,780 %	2 305 000	2 305 000	2023-09-25
	Swedbank	1,760 %	3 305 000	2 305 000	2025-02-25
	Summa skulder till kreditinstitut		8 848 139	6 915 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 543 139	-4 610 000	
			3 305 000	2 305 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 402 399 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 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 916 000	6 915 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Löner	5 000	2 500
	Arvoden	27 400	13 600
	Sociala avgifter	5 533	4 276
	Ränta	22 004	10 539
	Avgifter och hyror	116 167	104 929
		176 104	135 844

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utöver en stamspolning är inga större underhållsarbeten planerade, men en efterbesiktning av fasadrenoveringen (genomförd 2018) kommer att genomföras under våren.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Manne Sven Gunnar Fagerlind
Ordförande

Ingela Arnkil
Ledamot

Jessica Charlotte Boman
Ledamot

Henrik Olof Fredrick Pedersen
Ledamot

Sabine Linnéa Maria Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stådjan 1-3, org. nr 716422-1199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stådjan 1-3 för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 Stådjan 1-3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 371 000	1 255 736	1 260 000
Hyror parkering	3 000	3 600	3 000
Hyror förråd	7 000	7 200	7 000
Överlåtelse/pantsättning	0	11 109	0
Öresutjämning	0	-19	0
	1 381 000	1 277 626	1 270 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-37 000	-34 056	-35 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-1 025	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-17 472	0
Snöröjning/sandning	-13 000	-5 061	-10 000
Städning entreprenad	-20 000	-18 120	-19 000
Städning enligt beställning	0	-9 794	0
Myndighetstillsyn	-6 000	-7 560	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-34 124	0
Garage/parkering	0	0	-1 000
Sopphantering	-2 000	-1 028	-1 000
Gård	0	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-488	-1 000
Fordon	0	-2 500	0
	-88 000	-131 228	-69 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-55 000	0	-95 000
Tvättstuga	0	-7 867	0
Entré/trapphus	0	-16 114	0
Lås	0	-1 939	0
VVS	0	-49 532	0
Ventilation	0	-11 375	0
Elinstallationer	0	-6 945	0
Fönster	0	-5 392	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 400	0
	-55 000	-105 564	-95 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-70 000	0	0
Vind	0	-54 385	0
Entré/trapphus	-10 000	-924 273	-1 100 000
Elinstallationer	-20 000	-54 016	0
Tak	0	-453 465	-800 000
	-100 000	-1 486 139	-1 900 000
Taxebundna kostnader			
El	-55 000	-64 810	-30 000
Värme	-256 000	-227 311	-223 000
Vatten	-82 000	-78 690	-74 000
Sophämtning/renhållning	-36 000	-36 251	-29 000
	-429 000	-407 062	-356 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-30 135	-29 000
Tomträttsavgäld	-125 000	-124 200	-125 000
Kabel-TV	-10 000	-8 777	-9 000
	-167 000	-163 112	-163 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-48 000	-45 411	-42 000
	-48 000	-45 411	-42 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	0	-17 500	0
Föreningskostnader	-1 000	-2 288	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-590	0
Förvaltningsarvode	-136 000	-126 054	-127 000
Förvaltningsarvoden övriga	-14 000	-54 264	0
Administration	-2 000	-86 125	-2 000
Konsultarvode	0	-153 257	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 070	-5 000
	-158 000	-445 148	-135 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-2 500	-3 000
Övriga arvoden	0	-9 808	0
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-9 426	-12 000
	-45 000	-51 734	-45 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-54 000	-53 044	-54 000
Förbättringar	-230 000	-229 617	-230 000
	-284 000	-282 662	-284 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 374 000	-3 118 060	-3 089 000
RÖRELSERESULTAT	7 000	-1 840 434	-1 819 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 550	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	57	0
Låneräntor	-136 000	-121 617	-123 000
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
Övriga räntekostnader	0	-20	0
	-136 000	-117 034	-123 000
RESULTAT	-129 000	-1 957 468	-1 942 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se