



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 Eken nr 21

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 2014 och 2034.
- 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 1949-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 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

Peter Falk	Ordförande
Torbjörn Andersson	Ledamot
Carl Johan Arvid Arfwidsson	Ledamot
Mikaela Gustin	Ledamot
Karin Elisabet Wetterberg	Ledamot

Anna-Lena Grahn Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Torbjörn Andersson, Peter Falk, Anna-Lena Grahn, Mikaela Gustin och Karin Elisabet Wetterberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Susanna Wahlberg	Ordinarie Intern	Intern i föreningen
Leif Kananen	Ordinarie Intern	Intern i föreningen

Valberedning

Jesper Jansson
Mimmi Manfredini

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-03. Extra stämma med anledning av ändring i stadgarna angående pantsättnings- och överlåtelseavgifter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENINGEN 3	1950	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

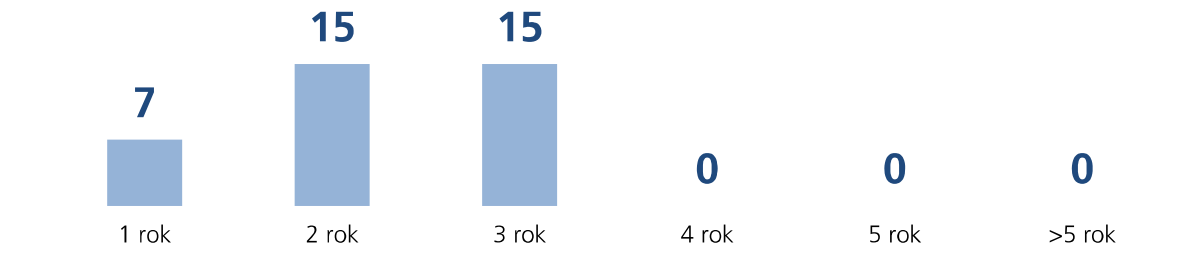
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 465 m², varav 2 156 m² utgör boyta och 309 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hårfrisering	63 m ²	241130
Städ och flyttverksamhet	124 m ²	220831

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum med toalett och
dusch

Tvättstuga med torkrum

Solaltan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Delrenovering fasad	2022	Beräknad kostnad 2000 kr
Stamspolning	2022	Beräknad kostnad 45000 kr
Belysningen i entrén uppgraderad	2022	Nya armaturer och sensorer
Renovering efter avloppsöversvämning	2022	Renoveringen slutförd november 2022
Energideklaration	2021	
OVK och ventilationsarbeten	2021	
Uppgradering av undercentral	2020	Ordinarie besiktning utfördes 2014 och under 2015 har åtgärder vidtagits För att effektivisera energiförbrukningen (värme och varmvatten).
Byte av lås på källardörr och sopskåpsdörrar	2019	
Backventiler monterades på utgående avloppsledningar	2019	
Uthyseslokal renoverad inför överlåtelse till ny hyresgäst	2019	
Byte av utebelysning	2018	
Byte av gamla ventiler på värmesystemet i källaren	2018	
Isolering av varmvattenrör i källaren	2018	
Plantering och bevattning i slänten	2017	
Ytskiktsrenovering av entrédörren	2017	
Ny Tvättmaskin	2016	
Målning av P-rutor	2016	
Fönsterrenovering. Garantiåtgärder	2016	
Nytt sophusfundament	2016	
Byte av golvbrunnar i garage och övre källare	2016	
Målning av trapphus	2016	
Garantibesiktning, Fönsterrenovering	2015	
Renovering av hyreslokal	2015	
Renovering Piskbalkong	2015	
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2014	
Fibernät installerat	2014	Ownit
Radonmätning, resultaten var mycket goda	2014	
Dränering & isolering av grund	2014 - 2015	
Fönsterrenovering	2013	
Markarbeten	2008	
Nyinstallation hiss	2003	Ny hissmaskin
Omläggning av tak	2001	
Rörstambyte	2001	
Elstambyte	1996	
Nya balkonger	1992	
Omputsning av fasad	1992	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongreovering	2023/2024	Se närmare info under NOT 15 "väsentliga händelser efter årets slut"
Renovering av fasad (puts)	2023/2024	Se närmare info under NOT 15 "väsentliga händelser efter årets slut"
Delrenovering av fasad fas2	2024/2025	Se närmare info under NOT 15 "väsentliga händelser efter årets slut"

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Snöröjning	ABC Fasadvård
Taskottning	ABC Fasadvård
Fastighetsservice och jouravtal	ADB Fastighetsservice
Elnät	Ellevio AB
Bredband/Fiber	Ownit
Elkraft	E-on
Vatten & avlopp	Stockholm vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissunderhåll	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar I Sverige
Sophämtning	Stockholm vatten och avfall
Trädgårdsskötsel under sommarmånaderna	ADB Fastighetsservice

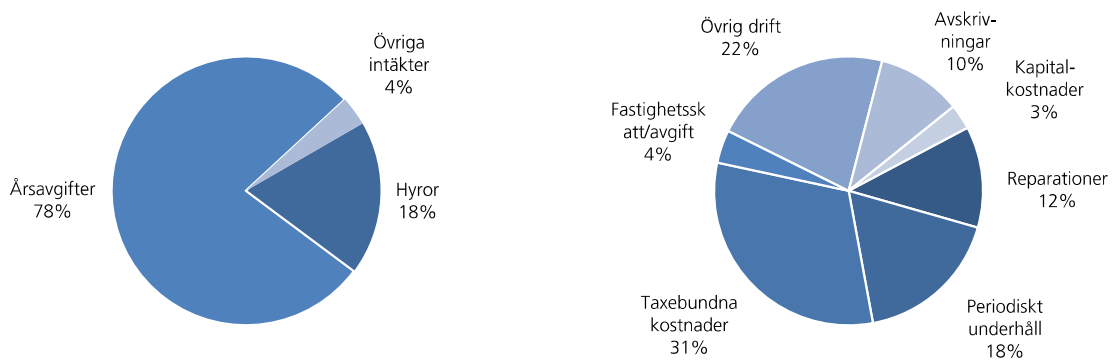
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	914 695	851 769
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 969 269	1 877 257
Finansiella intäkter	2 493	150
Ökning av kortfristiga skulder	8 410	53 729
	1 980 173	1 931 135
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 719 512	1 377 555
Finansiella kostnader	59 337	69 254
Ökning av kortfristiga fordringar	10 009	1 401
Minskning av långfristiga skulder	360 000	420 000
	2 148 858	1 868 210
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	746 009	914 695
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-168 686	62 925

*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

Brott i avloppsanslutningen till externa inkopplingen av avloppssystemet orsakade stopp i avloppet. Detta orsakade översvämning i en del av källaren då de två rör som anslöt till det utgående avloppsröret inte klarade trycket bakåt utan öppnades upp vid skarvarna och översvämningen var ett faktum. Det drabbade en källarlokal och utrymmet som är skyddsrum och utnyttjas som källarförråd för ett antal medlemmar. Initialt så tog Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) på sig att utföra en reparation av det uppkomna felet. Efter ca 3 månader så fick vi information av SVOA att felet låg på vår sida av anslutningen och vi fick bevisbördan. Vi gjorde en spolning och en rörispektion för att fastställa var brottet låg i förhållande till vår tomtgräns. Det visade sig att brottet låg på vår tomtgräns och därmed var vi ansvariga för att utföra reparationen. SVOA har en skrivning i sitt åtagande att om brottet eller skada ligger på tomtgräns+50 cm är ansvaret föreningens. Det resulterade i att vi startade ett projekt med vår tekniska förvaltare ADB för att åtgärda felet. I och med den fördröjda starten så slutfördes inte projektet förrän i början av november. Projektet var tämligen komplicerat då man var tvungen att gräva i marken ner till anslutningspunkten (6 m) på SVOAs avlopp. Det krävde också ett antal tillstånd då grävningen delvis berörde gångbanan i anslutning till fastigheten. Dessutom måste projektledaren vara licensierad.

Stampspolning genomfördes efter renoveringen av avloppet.

Belysning i entrén har uppdaterats med nya armaturer och sensor för tändning.

Nödbelysning i källarplanen har uppdaterats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	712	692	692	681
Hyror/m ² hyresrättsyta	900	874	872	821
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 447	3 614	3 809	4 041
Elkostnad/m ² totalyta	37	27	19	24
Värmekostnad/m ² totalyta	163	170	159	164
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	35	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	28	30	33
Soliditet (%)	11	10	8	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8	222	284	468
Nettoomsättning (tkr)	1 944	1 877	1 871	1 849

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 156 m² bostäder och 309 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	200 000	0	0	200 000
Fond för yttre underhåll	1 742 656	210 501	-148 750	1 680 905
S:a bundet eget kapital	1 942 656	210 501	-148 750	1 880 905
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-987 668	-210 501	370 491	-1 147 658
Årets resultat	-8 421	-8 421	-221 741	221 741
S:a fritt eget kapital	-996 089	-218 922	148 750	-925 917
S:a eget kapital	946 567	-8 421	0	954 988

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 421
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-777 167
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 501
summa balanserat resultat	-996 089

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

350 655
-645 434

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	1 943 647	1 877 230
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 622	27
Summa rörelseintäkter		1 969 269	1 877 257
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 521 473	-1 190 988
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 701	-120 857
Personalkostnader	Not 6	-68 338	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 334	-208 857
Summa rörelsekostnader		-1 920 846	-1 586 412
RÖRELSERESULTAT		48 423	290 845
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 493	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 337	-69 254
Summa finansiella poster		-56 844	-69 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 421	221 741
ÅRETS RESULTAT		-8 421	221 741

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	7 999 577	8 200 911
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 999 577	8 200 911
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 999 577	8 200 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 581	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	773 074	940 332
Summa kortfristiga fordringar		781 655	940 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		781 655	940 332
SUMMA TILLGÅNGAR		8 781 232	9 141 243

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 000	200 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 742 656	1 680 905
Summa bundet eget kapital		1 942 656	1 880 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-987 668	-1 147 658
Årets resultat		-8 421	221 741
Summa fritt eget kapital		-996 089	-925 917
SUMMA EGET KAPITAL		946 567	954 988
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	851 500	7 431 646
Summa långfristiga skulder		851 500	7 431 646
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 580 146	360 000
Leverantörsskulder		75 542	65 367
Skatteskulder		7 451	4 070
Övriga skulder		54 495	54 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	265 531	270 677
Summa kortfristiga skulder		6 983 165	754 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 781 232	9 141 243

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	67 år	67 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	27 år
Stambyte	60 år	60 år
Fönster	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 535 027	1 491 247
Hyror lokaler	278 085	270 018
Hyror parkering	37 619	37 452
Hyror garage	48 846	47 515
Värmeintäkter	28 050	28 050
Överlåtelse/pantsättning	11 109	0
Gästlägenhet	4 900	2 900
Öresutjämning	12	48
	1 943 647	1 877 230

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	24 605	0
Övriga intäkter	1 017	27
	25 622	27

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	13 500	13 500
	Fastighetskötsel beställning	14 973	14 851
	Fastighetskötsel gård entreprenad	18 756	18 756
	Snöröjning/sandning	24 719	14 382
	Städning entreprenad	29 280	28 392
	Städning enligt beställning	0	963
	OVK Obl. Ventilationskontroll	-8 975	81 125
	Hissbesiktning	1 431	1 388
	Gemensamma utrymmen	948	14 067
	Gård	565	1 148
	Serviceavtal	10 255	9 835
	Förbrukningsmateriel	4 033	2 708
	Teleport/hissanläggning	1 940	1 764
	Brandskydd	7 500	7 500
		118 926	210 379
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	14 750
	Tvättstuga	0	17 390
	Källare	11 328	0
	Lås	0	1 000
	VVS	145 101	0
	Elinstallationer	30 040	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 741
	Hiss	2 730	6 913
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 950
	Vattenskada	53 300	0
		242 499	48 744
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	-10 000	0
	Ventilation	0	148 750
	Mark/gård/utemiljö	360 655	0
		350 655	148 750
	Taxebundna kostnader		
	El	91 796	65 791
	Värme	400 740	418 148
	Vatten	80 572	75 710
	Sophämtning/renhållning	43 204	27 921
	Grovsopor	2 885	12 855
		619 197	600 425
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 434	39 658
	Kabel-TV	25 045	23 905
	Bredband	44 844	44 844
		112 323	108 407
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	77 873	74 283
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 521 473	1 190 988

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	658	0
	Tele- och datakommunikation	331	281
	Inkassering avgift/hyra	1 065	0
	Föreningskostnader	450	1 350
	Fritids- och trivselkostnader	101	0
	Förvaltningsarvode	97 987	95 868
	Administration	21 629	2 727
	Konsultarvode	1 281	14 750
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 510	5 430
		129 701	120 857
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 000	50 000
	Sociala kostnader	16 338	15 710
		68 338	65 710
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	33 709	33 709
	Förbättringar	167 625	175 148
		201 334	208 857

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 334 854	12 334 854
	Utgående anskaffningsvärde	12 334 854	12 334 854
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 133 943	-3 925 086
	Årets avskrivningar enligt plan	-201 334	-208 857
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 335 277	-4 133 943
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 999 577	8 200 911
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 574 603	1 574 603
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 575 000	22 379 000
	Taxeringsvärde mark	43 592 000	27 651 000
		70 167 000	50 030 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	48 000 000
	Lokaler	2 167 000	2 030 000
		70 167 000	50 030 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 693	77 693
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 693	77 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-77 693	-77 693
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 693	-77 693
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	25 665	25 637
	Klientmedel hos SBC	486 640	573 626
	Fordringar	1 400	0
	Räntekonto hos SBC	259 369	341 069
		773 074	940 332

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 680 905	1 125 455
	Reservering enligt stadgar	210 501	150 090
	Reservering enligt stämmobeslut	0	586 023
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-148 750	-180 663
	Vid årets slut	1 742 656	1 680 905

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,820 %	3 132 446	3 212 446	2023-06-30
	Handelsbanken	0,700 %	3 327 700	3 487 700	2023-12-01
	Handelsbanken	0,910 %	971 500	1 091 500	2024-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 431 646	7 791 646	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 580 146	-360 000	
			851 500	7 431 646	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 631 646 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 849 000	10 849 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	52 500	50 500
	Sociala avgifter	22 340	18 852
	Ränta	3 414	3 622
	Avgifter och hyror	187 277	152 828
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	44 875
		265 531	270 677

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avslut av vårt försäkringsärende med Folksam gällande avloppsrenoveringen. Vi har fått försäkringsersättning beviljad av försäkringsbolaget för hela kostnaden för översvämningen minus självriskan.

Uppdatera belysning i trapphuset.

Delar av fasaden kommer att åtgärdas. Det innefattar en entrédörr till Stadjätten och även en igensatt dörr på samma sida. Det tillkommer även en reparation av ett fönster som sitter i det garage som är längst till höger och är synligt på samma sida som yttre källardörr.

När det gäller lägenheternas fönster pågår en diskussion om att yttre delen av fönstren skall målas om eller om vi skall byta fönster helt. En yttre målning uppskattas kosta mellan 600.000kr och 700.000kr. Vi kommer att begära in offerter i båda fallen och göra en bedömning vad som är mest kostnadseffektivt på lång sikt.

Det finns ett dokument "Bilagan till Underhållsplanen" som beskriver resultatet av en statusbedömning gjord av ADB och innehåller föreslagna åtgärder. Även rekommendationer från Energideklarationen 2021 ingår i dokumentet. I bilagan finns en lista på "Åtgärder närmaste åren" vilken fortfarande är under bearbetning av styrelsen för att göra lämpliga prioriteringar för innevarande och kommande år.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Peter Falk
Ordförande

Torbjörn Andersson
Ledamot

Carl Johan Arvid Arfwidsson
Ledamot

Mikaela Gustin
Ledamot

Karin Elisabet Wetterberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Leif Kananen
Intern revisor

Susanna Wahlberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
för
Bostadsrättsföreningen Eken nr 21
(702000-4466)

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Eken nr 21, organisationsnummer 702000-4466 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har vidare granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen skött förvaltningen i överensstämmelse med gällande lagstiftning, andra förordningar samt föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger en rimlig grund för våra uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Vi tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

2023

Susanna Wahlberg
Intern revisor

Leif Kananen
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 655 640	1 535 027	1 532 748
Hyror lokaler	293 800	278 085	270 000
Hyror parkering	40 628	37 619	37 008
Hyror garage	52 753	48 846	48 316
Värmeintäkter	28 000	28 050	28 000
Överlåtelse/pantsättning	0	11 109	0
Gästlägenhet	0	4 900	1 000
Öresutjämning	0	12	0
Försäkringersättning	0	24 605	0
Övriga intäkter	0	1 017	0
	2 070 821	1 969 269	1 917 072
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-22 000	-13 500	-15 000
Fastighetsskötsel beställning	-17 000	-14 973	-9 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-21 000	-18 756	-14 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-24 719	-16 000
Städning entreprenad	-32 000	-29 280	-30 000
Städning enligt beställning	-8 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 975	-35 900
Hissbesiktning	-3 000	-1 431	-2 000
Gemensamma utrymmen	-16 000	-948	-1 000
Gård	-30 000	-565	-37 000
Serviceavtal	-15 000	-10 255	-10 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-4 033	-3 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-1 940	-2 000
Brandskydd	-11 000	-7 500	-11 000
	-219 000	-118 926	-190 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-81 000	0	-81 000
Brf Lägenheter	-10 000	0	0
Tvättstuga	-15 000	0	0
Källare	0	-11 328	0
Lås	-2 000	0	0
VVS	-45 000	-145 101	-45 000
Elinstallationer	-50 000	-30 040	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-8 000	0	0
Hiss	-5 000	-2 730	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	0
Vattenskada	0	-53 300	0
	-221 000	-242 499	-126 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-20 000	10 000	-20 000
Lokaler	-10 000	0	-7 000
Källare	-15 000	0	-15 000
Huskropp utvändigt	-50 000	0	-50 000
Fasad	-30 000	0	-30 000
Mark/gård/utemiljö	0	-360 655	0
	-125 000	-350 655	-122 000

Taxebundna kostnader			
El	-101 000	-91 796	-50 000
Värme	-461 000	-400 740	-408 000
Vatten	-87 000	-80 572	-87 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-43 204	-25 000
Grovsopor	-15 000	-2 885	0
	-709 000	-619 197	-570 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-42 434	-41 000
Kabel-TV	-27 000	-25 045	-25 000
Bredband	-50 000	-44 844	-47 000
	-121 000	-112 323	-113 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 282	-77 873	-72 000
	-71 282	-77 873	-72 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-658	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-331	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-1 065	0
Föreningskostnader	-2 000	-450	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-500	-101	0
Förvaltningsarvode	-106 000	-97 987	-99 000
Administration	-4 000	-21 629	-5 000
Konsultarvode	0	-1 281	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 510	-6 000
	-123 500	-129 701	-114 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-51 000	-51 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 000	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-16 338	-15 000
	-66 000	-68 338	-67 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-34 000	-33 709	-34 000
Förbättringar	-168 000	-167 625	-176 000
	-202 000	-201 334	-210 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 857 782	-1 920 846	-1 584 900
RÖRELSERESULTAT	213 039	48 423	332 172
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 369	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	96	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	28	0
Låneräntor	-125 000	-59 337	-81 000
	-125 000	-56 844	-81 000
RESULTAT	88 039	-8 421	251 172

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