

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 Sälgen 7

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 1998-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18 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

Mario Ashman	Ordförande
Jonas Gårding	Kassör
Ann Johnson	Ledamot
Magnus Kottenauer	Ledamot
Thereze Rosenkrantz	Ledamot

Mikael Hovemyr	Suppleant
Håkan Silén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Gårding, Mikael Hovemyr, Thereze Rosenkrantz och Håkan Silén.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
Camilla Johansson	Ordinarie Intern	
Anne Laurell	Suppleant Intern	

Valberedning

Gustav Westin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sälgen 7	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

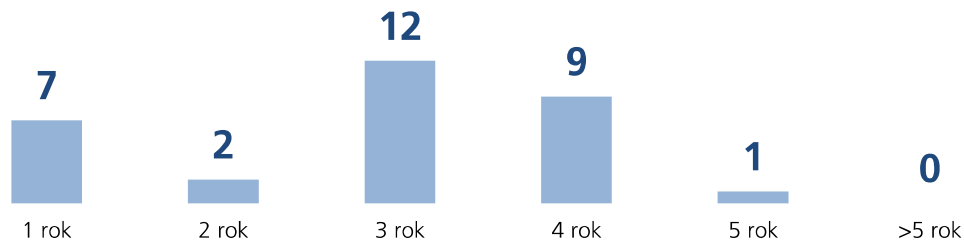
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 202 m², varav 2 652 m² utgör boyta och 550 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ljudstudio	550 m ²	2025-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2022	
Lyft och stabilisering av källargolv i lokal	2022	
Fönsterrenovering	2020	
Hissrenovering	2016 - 2017	
Takomläggning	2015	
Gårdsrenovering	2008	Inklusive nytt tätskikt
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2 (f d Com Hem)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB

Föreningens ekonomi

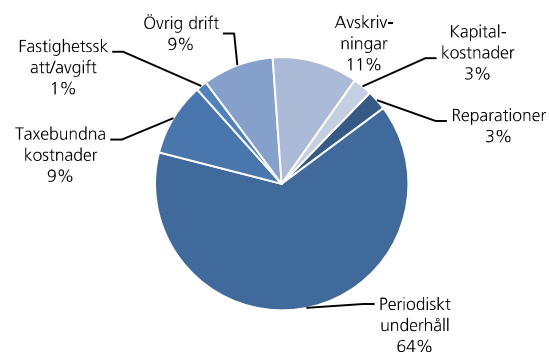
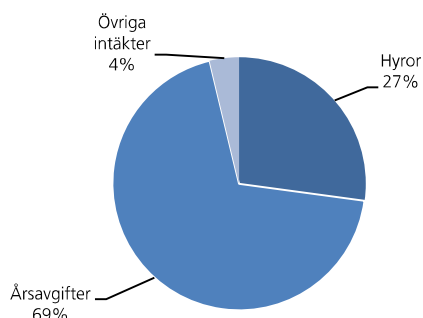
Under 2022 tog föreningen upp nya lån på 3.2 mkr för att finansiera fasadrenoveringen och arbeten med golv och VVS i lokalen under gården.

Hysesintäkterna minskade tillfälligt under 2022 p g a hyresrabatter i samband med underhållsarbeten i lokalen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 851 036	1 264 413
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 962 981	2 072 471
Finansiella intäkter	1 741	375
Ökning av långfristiga skulder	2 775 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	31 560	437 441
	4 771 281	2 510 287
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 222 629	1 549 207
Finansiella kostnader	147 370	89 238
Ökning av kortfristiga fordringar	445 093	10 219
Minskning av långfristiga skulder	0	275 000
	5 815 092	1 923 664
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	807 225	1 851 036
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 043 811	586 623

*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

Åkerlunds Fastighetsservice AB tog över teknisk fastighetsförvaltning från den 1 januari 2022.

Fasadrenoveringen som påbörjades i november 2021 slutfördes i maj 2022.

Under sommaren 2022 lyftes och stabiliserades golvet i lokalen under gården genom insprutning av geopolymers. I samband med detta arbete byttes i förebyggande syfte avloppsrören i lokalen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	511	511	511
Hyror/m ² hyresrättsyta	970	1 258	1 255	1 235
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 239	3 193	3 296	3 400
Elkostnad/m ² totalyta	96	56	39	52
Värmekostnad/m ² totalyta	54	43	48	46
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	20	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	28	33	34
Soliditet (%)	79	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 066	-227	-860	35
Nettoomsättning (tkr)	1 895	2 048	2 046	2 038

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 652 m² bostäder och 550 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	43 239 203	0	0	43 239 203
Upplåtelseavgifter	9 405 286	0	0	9 405 286
Kapitaltillskott	1 479 952	0	0	1 479 952
Fond för yttre underhåll	464 898	464 103	-309 000	309 795
S:a bundet eget kapital	54 589 339	464 103	-309 000	54 434 236
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 544 241	-464 103	81 767	-5 161 905
Årets resultat	-4 065 704	-4 065 704	227 233	-227 233
S:a fritt eget kapital	-9 609 945	-4 529 807	309 000	-5 389 138
S:a eget kapital	44 979 393	-4 065 704	0	49 045 097

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 065 704
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 080 138
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-464 103
summa balanserat resultat	-9 609 945

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	464 897
att i ny räkning överförs	-9 145 048

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	1 895 010	2 047 790
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 970	24 681
Summa rörelseintäkter		1 962 981	2 072 471
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 941 172	-1 168 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 538	-300 444
Personalkostnader	Not 6	-80 919	-80 223
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-660 427	-661 634
Summa rörelsekostnader		-5 883 056	-2 210 841
RÖRELSERESULTAT		-3 920 075	-138 370
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 741	375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 370	-89 238
Summa finansiella poster		-145 629	-88 863
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 065 704	-227 233
ÅRETS RESULTAT		-4 065 704	-227 233

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	55 883 473	56 543 900
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 883 473	56 543 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 883 473	56 543 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		261 088	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 011 682	1 871 488
Summa kortfristiga fordringar		1 272 770	1 871 488
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 272 770	1 871 488
SUMMA TILLGÅNGAR		57 156 243	58 415 388

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 644 489	52 644 489
Kapitaltillskott		1 479 952	1 479 952
Fond för yttre underhåll	Not 11	464 898	309 795
Summa bundet eget kapital		54 589 339	54 434 236
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 544 241	-5 161 905
Årets resultat		-4 065 704	-227 233
Summa fritt eget kapital		-9 609 945	-5 389 138
SUMMA EGET KAPITAL		44 979 393	49 045 097
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 804 275	5 191 775
Summa långfristiga skulder		4 804 275	5 191 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 437 500	3 275 000
Leverantörsskulder		526 458	493 018
Skatteskulder		11 268	5 264
Övriga skulder		0	20 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	397 349	384 379
Summa kortfristiga skulder		7 372 575	4 178 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 156 243	58 415 388

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 periodisering 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
Fastighetsförbättringar	50 år, 40 år	50 år, 40 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Inventarier	5 år	5 år
Stambyte	50 år	50 år
Värmeanläggning	54 år, 10 år	54 år, 10 år
Balkonger/terass	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 355 695	1 355 695
Hyror lokaler momspliktiga	533 324	692 048
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 111	0
Öresutjämning	50	47
	1 895 010	2 047 790

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	27 159	0
Återbäring försäkringsbolag	20 700	19 800
Övriga intäkter	20 111	4 881
	67 970	24 681

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 816	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 410	0
	Snöröjning/sandning	6 872	16 049
	Städning entreprenad	62 841	66 378
	Städning enligt beställning	18 487	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 079	5 462
	Hissbesiktning	3 786	4 586
	Gemensamma utrymmen	449	0
	Gård	5 731	7 870
	Serviceavtal	35 334	20 135
	Förbrukningsmateriel	2 385	405
		203 191	120 885
	Reparationer		
	Lokaler	11 837	36 114
	Gemensamma utrymmen	0	21 844
	Tvättstuga	1 281	0
	Lås	0	2 537
	VVS	7 698	3 488
	Värmeanläggning/undercentral	10 258	0
	Ventilation	0	6 696
	Elinstallationer	80 182	0
	Hiss	19 594	1 708
	Fönster	0	5 322
	Skador/klotter/skadegörelse	7 417	37 518
	Vattenskada	18 759	0
		157 025	115 226
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	350 374	0
	Lokaler	936 573	0
	VVS	91 656	0
	Fasad	2 488 525	380 103
		3 867 128	380 103
	Taxebundna kostnader		
	El	306 764	177 719
	Värme	173 158	139 284
	Vatten	52 777	62 661
	Sophämtning/renhållning	33 638	35 932
		566 337	415 597
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 893	52 014
	Kabel-TV	8 499	8 117
		63 392	60 131
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 099	76 599
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 941 172	1 168 539

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	1 876
	Medlemsinformation	-113	0
	Tele- och datakommunikation	2 658	759
	Juridiska åtgärder	23 844	0
	Inkassering avgift/hyra	2 458	1 989
	Revisionsarvode extern revisor	16 893	17 617
	Föreningskostnader	12 756	9 778
	Förvaltningsarvode	54 584	141 226
	Administration	10 763	4 104
	Korttidsinventarier	0	2 895
	Konsultarvode	65 861	110 191
	Föreningsavgifter	5 039	4 919
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 090
		200 538	300 444

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 418	62 000
	Sociala kostnader	17 501	18 223
		80 919	80 223

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	298 792	299 999
	Förbättringar	361 635	361 635
		660 427	661 634

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 458 032	66 458 032
	Utgående anskaffningsvärde	66 458 032	66 458 032
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 914 133	-9 252 499
	Årets avskrivningar enligt plan	-660 427	-661 634
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 574 559	-9 914 133
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 883 473	56 543 900
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 835 084	11 835 084
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 701 000	33 137 000
	Taxeringsvärde mark	110 000 000	68 000 000
		154 701 000	101 137 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	151 000 000	98 000 000
	Lokaler	3 701 000	3 137 000
		154 701 000	101 137 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 055	14 055
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 055	14 055
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 055	-14 055
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 055	-14 055
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	10 231	10 233
	Momsavräkning	194 226	0
	Klientmedel hos SBC	805 523	800 674
	Inkasso	0	3 944
	Fordringar kreditfakturor	0	6 275
	Räntekonto hos SBC	1 702	1 050 362
		1 011 682	1 871 488

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	309 795	606 384
	Reservering enligt stadgar	464 103	303 411
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-309 000	-600 000
	Vid årets slut	464 898	309 795

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	3,270 %	3 000 000	3 000 000	2023-06-28
	SEB	1,530 %	1 762 500	2 037 500	2023-06-28
	SEB	0,910 %	3 429 275	3 429 275	2025-09-28
	SEB	3,090 %	1 850 000	0	2027-05-28
	SEB	3,120 %	500 000	0	2023-10-28
	SEB	3,200 %	700 000	0	2023-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		11 241 775	8 466 775	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 437 500	-3 275 000	
			4 804 275	5 191 775	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 191 775 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 293 000	22 293 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vatten	0	8 550
	Sophämtning	0	5 988
	Arvoden	60 000	58 582
	Sociala avgifter	18 852	18 223
	Ränta	5 654	1 538
	Avgifter och hyror	312 843	291 498
		397 349	384 379

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har av Miljöförvaltningen fått dispens till den 30 juni med att införa sortering av matavfall, och styrelsen arbetar med att hitta en praktisk lösning innan dess.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Mario Ashman
Ordförande

Jonas Gårding
Kassör

Ann Johnson
Ledamot

Magnus Kottenauer
Ledamot

Thereze Rosenkrantz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Engzell
Extern revisor

Camilla Johansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sälgen 7, org.nr 769603-6024

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sälgen 7 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 och kassaflöde 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Sälgen 7 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 tryggt sätt.

Revisorers 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:

- företaget 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 överskott eller underskott, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorers professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt digital signatur

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Camilla Johansson
Revisor

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