

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1-7

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 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

Anna Melin	Ordförande
Nike Maria Holtes	Ledamot
Håkan Johansson	Ledamot
Alan Erik Münter Mohammad	Ledamot
Sofia Paulina Jessica Rinne	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ordinarie Extern

Rävisor AB

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kortvingen 1	2009	Stockholm
Kortvingen 2	2009	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.

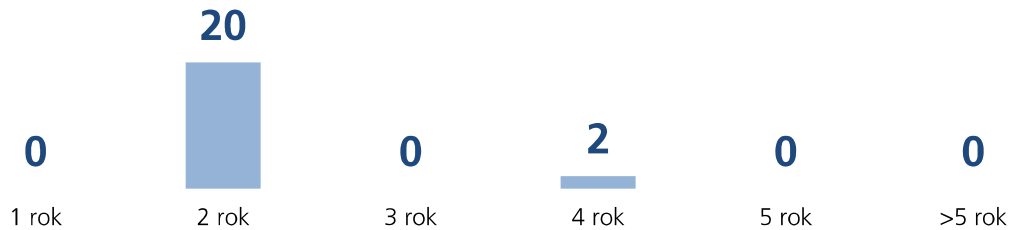
Fastigheternas värdeår är 1975.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 335 m<sup>2</sup>, varav 1 057 m<sup>2</sup> utgör boyta och 278 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärsrörelse	116 m <sup>2</sup>	2019-09
Affärsrörelse	50 m <sup>2</sup>	2019-09
Affärsrörelse	118 m <sup>2</sup>	2019-05

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning av spillvattenledningar	2020	
Isolering av vind	2020	Fastighet NHV 1-3
Uppgraderat tvättstuga med 2 nya tvättmaskiner och 1 ny torktumlare	2020	
Installerat nya portkodsdosor vid alla portar	2020	
Åtgärdat skador vid toalettöfönster	2020	Fastighet NHV 1-3
Isolering av vindarna	2019	Gäller NHV 5-7
Reparation av vind	2019	Gäller NVH 5-7
Reparation av balkonger	2019	
Blästring, lagning och målning av tak och installation av säkerhetsdetaljer	2018	
Renovering av tak	2014	
Start av byte undercentraler under 2013	2013 - 2014	Klart feb 2014
Byte av cylinderlås	2013	
Byte av två undercentraler	2013 - 2014	
Renovering av fönster - byte till energiglas	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fönsterbågar	2023	
Utreda dräneringsbehov NHV 1-3	2023	Ev i samband med byte av elservis

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
ADB Fastighetsservice AB	Teknisk förvaltning
Maries Puts & Städ AB	Städning av allmänna utrymmen

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Föreningens ekonomi

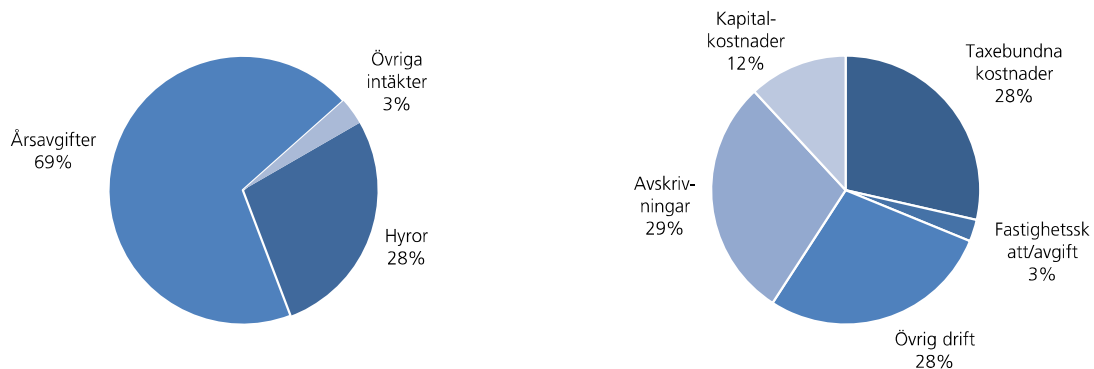
Föreningen har lån på totalt ca 11 700 000:- hos SEB och ca 1 900 000:- i tillgångar. Lånen har obunden ränta och har stigit kraftigt och styrelsen för nu en diskussion om väg framåt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 315 074</b>	<b>2 266 988</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 190 136	1 182 595
Finansiella intäkter	1 287	5
	<b>1 191 423</b>	<b>1 182 600</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	799 411	930 588
Finansiella kostnader	159 143	93 233
Ökning av kortfristiga fordringar	3 834	1 196
Minskning av kortfristiga skulder	2 811	109 497
	<b>965 199</b>	<b>1 134 514</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 541 298</b>	<b>2 315 074</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>226 224</b>	<b>48 086</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Infört medlemskap i "Boappa" som möjliggör en bra kommunikationsapp för boende och styrelse där vi bland annat snabbt kan nå ut med information och samla alla dokument på samma ställe.
- Styrelsen beslutade att säga upp snöskottningsavtal - besparing ca 4000:-
- Styrelsen beslutade att flytta tillgångar till räntebärande konton.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	850	850	849	827
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	869	845	843	872
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 074	12 074	12 074	12 074
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	21	23	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	201	198	190	203
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	34	29	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	119	70	74	75
Soliditet (%)	62	63	63	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-154	-228	-1 040	-3 538
Nettoomsättning (tkr)	1 190	1 175	1 145	1 167

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 057 m<sup>2</sup> bostäder och 278 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	23 969 193	0	0	23 969 193
Upplåtelseavgifter	2 447 414	0	0	2 447 414
Fond för yttre underhåll	132 501	89 313	-46 125	89 313
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>26 549 108</b>	<b>89 313</b>	<b>-46 125</b>	<b>26 505 920</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 526 284	-89 313	-181 665	-6 255 305
Årets resultat	-153 701	-153 701	227 790	-227 790
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-6 679 985</b>	<b>-243 014</b>	<b>46 125</b>	<b>-6 483 096</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 869 123</b>	<b>-153 701</b>	<b>0</b>	<b>20 022 824</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-153 701
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 436 970
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 313
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 679 984</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 679 984</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 190 127	1 174 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9	7 596
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 190 136</b>	<b>1 182 595</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-652 913	-765 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 240	-124 899
Personalkostnader	Not 6	-41 258	-40 660
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-386 569	-386 569
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 185 981</b>	<b>-1 317 157</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 155</b>	<b>-134 562</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 287	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 143	-93 233
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 856</b>	<b>-93 228</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-153 701</b>	<b>-227 790</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-153 701</b>	<b>-227 790</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	29 207 718	29 574 519
Inventarier	Not 9	51 067	70 835
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 258 785</b>	<b>29 645 355</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 258 785</b>	<b>29 645 355</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 095	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	603 510	374 785
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>606 605</b>	<b>374 785</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 989 118	1 990 880
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 989 118</b>	<b>1 990 880</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 595 723</b>	<b>2 365 665</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 854 508</b>	<b>32 011 020</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 416 607	26 416 607
Fond för yttre underhåll	Not 11	132 501	89 313
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 549 108</b>	<b>26 505 920</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 526 284	-6 255 305
Årets resultat		-153 701	-227 790
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 679 985</b>	<b>-6 483 096</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 869 123</b>	<b>20 022 824</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	11 700 000	11 700 000
Leverantörsskulder		44 752	18 847
Skatteskulder		85 707	101 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	154 926	167 505
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 985 385</b>	<b>11 988 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 854 508</b>	<b>32 011 020</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	823 420	823 420
Hyror bostäder	70 680	69 294
Hyror lokaler	247 553	239 919
Hyror garage	9 792	9 600
Kabel-TV intäkter	20 160	20 160
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 820	12 631
Öresutjämning	-26	-25
	<b>1 190 127</b>	<b>1 174 999</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	7 596
Övriga intäkter	9	0
	<b>9</b>	<b>7 596</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	31 514	33 891
	Fastighetskötsel beställning	7 073	41 744
	Städning entreprenad	36 738	35 863
	Sotning	0	3 691
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 125
	Gård	100	0
	Serviceavtal	0	4 719
	Förbrukningsmateriel	739	1 775
	Brandskydd	0	4 151
	Fordon	378	0
		<b>76 542</b>	<b>127 959</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	4 750
	Lås	2 893	0
	Värmeanläggning/undercentral	5 799	10 338
	Elinstallationer	0	2 217
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 688
	Vattenskada	0	6 593
		<b>8 692</b>	<b>25 586</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	0	46 125
		<b>0</b>	<b>46 125</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 481	28 664
	Värme	269 001	264 430
	Vatten	48 540	45 593
	Sophämtning/renhållning	31 069	27 213
		<b>382 091</b>	<b>365 900</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 366	35 252
	Tomträttsavgäld	94 600	94 600
	Kabel-TV	19 182	18 340
		<b>151 148</b>	<b>148 192</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 440</b>	<b>51 267</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>652 913</b>	<b>765 029</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	0	2 500
	Inkassering avgift/hyra	463	974
	Revisionsarvode extern revisor	12 238	25 875
	Föreningskostnader	450	4 975
	Fritids- och trivselkostnader	2 841	565
	Förvaltningsarvode	69 331	67 852
	Administration	14 399	2 758
	Konsultarvode	0	13 951
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 760
		<b>105 240</b>	<b>124 899</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	31 395	30 940
	Sociala kostnader	9 863	9 720
		<b>41 258</b>	<b>40 660</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	312 968	312 968
	Förbättringar	53 833	53 833
	Inventarier	19 768	19 768
		<b>386 569</b>	<b>386 569</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	32 723 569	32 723 569
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 723 569</b>	<b>32 723 569</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 149 050	-2 782 248
	Årets avskrivningar enligt plan	-366 801	-366 801
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 515 851</b>	<b>-3 149 050</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>29 207 718</b>	<b>29 574 519</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 085 000	15 676 000
	Taxeringsvärde mark	20 495 000	14 095 000
		<b>34 580 000</b>	<b>29 771 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 600 000	28 000 000
	Lokaler	1 980 000	1 771 000
		<b>34 580 000</b>	<b>29 771 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 840	98 840
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>98 840</b>	<b>98 840</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 005	-8 237
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 768	-19 768
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-47 773</b>	<b>-28 005</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>51 067</b>	<b>70 835</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	51 330	50 591
	Klientmedel hos SBC	353 967	324 194
	Räntekonto hos SBC	198 213	0
		<b>603 510</b>	<b>374 785</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	89 313	89 313
	Reservering enligt stadgar	89 313	89 313
	Omföring	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-46 125	-89 313
	<b>Vid årets slut</b>	<b>132 501</b>	<b>89 313</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	3,180 %	5 330 000	5 330 000	2023-01-28
	SEB	3,210 %	6 370 000	6 370 000	2023-04-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 700 000</b>	<b>11 700 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 700 000	-11 700 000	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 700 000 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Värme	0	31 121
	Ränta	8 679	2 182
	Avgifter och hyror	146 247	134 202
		<b>154 926</b>	<b>167 505</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Under styrelsearbetet 2022 upptäcktes en felaktighet i beräkning av månadsavgift vilket lett till att en medlem betalat för mycket i månadsavgift under flertal år - detta regleras under 2023.
- Beställning av energiutredning av Exergi.
- Utföra en ny underhållsplan.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Anna Melin  
Ordförande

Nike Maria Holtes  
Ledamot

Håkan Johansson  
Ledamot

Alan Erik Münter Mohammad  
Ledamot

Sofia Paulina Jessica Rinne  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Rävisor AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1-7  
769614-9793**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1-7 för år 2022.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1-7 för år 2022.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2023

Rävisor AB  
David Walman  
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](http://www.sbc.se)