2022
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Obligationen 2

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 byggentreprenader 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 bostadsrättsföreningen. 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 webbinarium, 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 Obligationen 2

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.
- 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.
- Redovisningsåret avslutades med ett positivt kassaflöde
- Hyresrätter finns kvar sedan ombildningen som kommer att tillfalla föreningen vid utflytt, se lägenhetsnoten.

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

Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 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

Beatrice Frankenstein	Ordförande
Sandra Linnéa Brisenheim	Ledamot
Niklas Johansson	Ledamot
Viktor Olsson	Ledamot
Linnéa Signe Othilia Sundling	Ledamot
Rolf Roger Sebastian Theorin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Lehtipalo	Ordinarie Extern	Adeco

Valberedning
Rikard Andersson
Carolina Saavedra

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Obligationen 2	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2025.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1971.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 679 m², varav 1 611 m² utgör boyta och 68 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ateljéarbete	12 m²	2023-08-31
Förråd	19 m²	Vakant
Ateljéarbete	29 m²	2023-08-31
Förråd	3 m²	2023-12-31

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Takrenovering inklusive förbättring av taksäkerhet och byte av stuprännor	2021
Byte av avloppsstammar i källare	2021
Ommålning av trapphus	2020
Kollektivt upphandlad el inklusive installation av system för detta	2019
Installation av digitalt bokningssystem till tvättstuga	2018
Byte av frånluftsfläkt på tak	2018
Upphandling av kollektivt bredband	2017
Installation av 3-fas	2016
Byte av fönster till treglas	2016
Takbyte	1998
Stambyte	1997 - 1998
Omgjutning av betongplattor balkong	1997 - 1998
Renovering av el-stigare	1997

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighets/teknisk förvaltning	Nabo
Städning	Städhuset i Stockholm AB

Föreningens ekonomi
Höjning av avgift görs från och med juni för att möta ökade kostnaden i gemensamma utrymmen så som tvättstuga och belysning till följd av ökade elpriser.

Under 2023 förväntar styrelsen en viss höjning av avgiften till följd av omförhandling av föreningens lån och det allmänt höjda ränteläget i ekonomin. Hur stor höjningen blir återstår att se men beror på hur förhandlingarna med långivande bank faller ut. Lånevolymen som ska omförhandlas under 2023 uppgår till 11 100 000 kr och motsvara ca 66% av föreningens belåning.

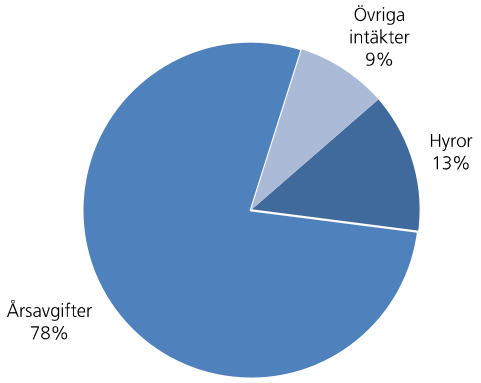
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-06-01 med 3,30 %.

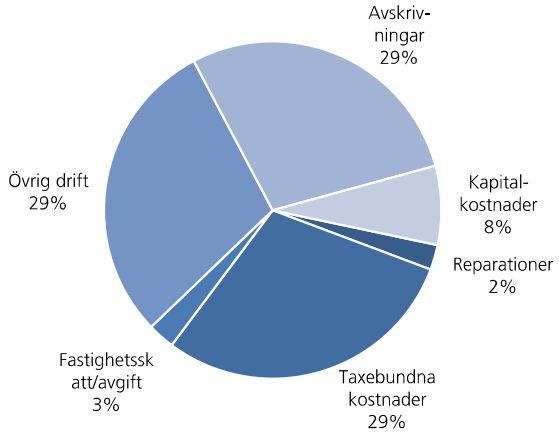
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 290 213**	**336 321**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 880 303	1 813 139
Finansiella intäkter	1 040	275
Minskning kortfristiga fordringar	15 771	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 908 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	853 124
	1 897 114	**5 574 538**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 530 795	4 411 925
Finansiella kostnader	181 336	186 869
Ökning av kortfristiga fordringar	0	21 851
Minskning av långfristiga skulder	192 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	635 962	0
	2 540 093	**4 620 645**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**647 234**	**1 290 213**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-642 979**	**953 892**

*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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har löpt på som vanligt med regelbundna styrelsemöten och uppföljning av aktiviteter som bestämts under 2021. Styrelsen förväntade sig ett lugnt år utan att några större projekt eller åtgärder skulle behöva initieras.

Vårstädning genomfördes med god uppslutning i april månad.

I maj tar föreningen upp ett nytt lån för att bekosta den oförutsedda stamrenoveringen i källaren samt övrigt underhåll.

Årsstämman hölls i juni, något senare än vanligt pga pandemin. Två personer från föregående års styrelse väljs om Beatrice Frankenstein (Ordförande) och Sandra Brisenheim (Ledamot). Fyra nya medlemmar väljs in i styrelsen, Linnea Sundling (Ledamot), Niklas Johansson (Kassör), Sebastian Theorin (Ledamot) och Viktor Olsson (Ledamot). Valberedningen förändas också där tidigare styrelseordförande Rikard Andersson ersatte Linnea Sundling och fortsatte valberedningens arbete tillsammans med Carolina Saavedra.

Den för året nya styrelsen har sedan sitt tillträde i juli fokuserat sina insatser på att bemöta omvärldsförändringar som bland inneburit ökade el- och räntekostnader för föreningen.

Styrelsen har under hösten genomfört underhållsarbete av hemsidan då viss funktionalitet slutat fungera. Detta är nu åtgärdat.

Den nya styrelsen beslutar efter en genomgång av ekonomin att omedelbart åtgärda de obalanser som uppstått på grund av kraftigt förändrade elpriser. Detta leder till en generell avgiftshöjning samt en justering av eltariffen som medlemmarna betalar.

Styrelsen kommunicerar till föreningens medlemmar om det pågående arbetet och att fler höjningar av eltariffen kan komma beroende på hur priset på elmarknaden utvecklas under hösten och vintern. Styrelsen har följt utvecklingen av energipriser noggrant för att säkerställa föreningens ekonomi.

Under hösten påbörjar styrelsen sökandet efter en ny teknisk förvaltare då den tidigare förvaltarens avtal sades upp under våren. För styrelsen har kostnadseffektivitet varit det styrande i sökandet och under vintern faller lotten på Nabo som från och med 2023 är föreningens nya tekniska förvaltare.

Höststädning genomförs något senare än vanligt, i november, med god uppslutning.

Styrelsen har också förhandlat om kontraktet med nuvarande hyresgäst i källarlokalerna med utökad uthyrning och stärkta inkomster till föreningen som följd.

Under vintern går Sandra Brisenheim ur styrelsen då hon inte längre planerar att bo kvar i fastigheten.

I december fattar den ekonomiska förvaltaren SBC beslut om förändrade intervall på avgiftavierna och elräkningar från kvart till månadsvisa utskick.

Verksamhetsåret avslutas med en brandöversikt där en åtgärdsplan har tagits farm tillsammans med teknisk förvaltare. Skyltning av nödutgångar samt införskaffande av brandsläckare till gemensamma ytor kommer att ombesörjas under 2023.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	908	891	814	789
Hyror/m² hyresrättsyta	1 152	1 144	1 083	1 123
Lån/m² bostadsrättsyta	10 323	10 442	8 637	8 756
Elkostnad/m² totalyta	113	91	47	65
Värmekostnad/m² totalyta	197	231	162	191
Vattenkostnad/m² totalyta	71	35	28	32
Kapitalkostnader/m² totalyta	108	111	142	159
Soliditet (%)	73	73	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-515	-3 469	-865	-475
Nettoomsättning (tkr)	1 876	1 813	1 669	1 599

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 611 m² bostäder och 68 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	55 225 852	0	0	55 225 852
Upplåtelseavgifter	1 163 300	0	0	1 163 300
Fond för yttre underhåll	186 555	186 555	-182 029	182 029
S:a bundet eget kapital	**56 575 707**	**186 555**	**-182 029**	**56 571 181**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 481 334	-186 555	-3 287 100	-5 007 679
Årets resultat	-514 536	-514 536	3 469 129	-3 469 129
S:a fritt eget kapital	**-8 995 870**	**-701 091**	**182 029**	**-8 476 808**
S:a eget kapital	**47 579 837**	**-514 536**	**0**	**48 094 373**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-514 536
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 294 779
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 555
summa balanserat resultat	**-8 995 870**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-8 995 870**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 875 987	1 813 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 316	2
Summa rörelseintäkter		**1 880 303**	**1 813 139**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 182 029	-3 880 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 914	-400 098
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-131 418
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-683 748	-683 748
Summa rörelsekostnader		**-2 214 543**	**-5 095 674**
RÖRELSERESULTAT		**-334 241**	**-3 282 535**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 040	275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 336	-186 869
Summa finansiella poster		**-180 296**	**-186 595**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-514 536**	**-3 469 129**
ÅRETS RESULTAT		**-514 536**	**-3 469 129**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	64 090 909	64 774 657
Summa materiella anläggningstillgångar		**64 090 909**	**64 774 657**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**64 090 909**	**64 774 657**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 113	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	683 379	1 363 242
Summa kortfristiga fordringar		**704 492**	**1 363 242**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**704 492**	**1 363 242**
SUMMA TILLGÅNGAR		**64 795 401**	**66 137 900**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 389 152	56 389 152
Fond för yttre underhåll	Not 10	186 555	182 029
Summa bundet eget kapital		**56 575 707**	**56 571 181**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 481 334	-5 007 679
Årets resultat		-514 536	-3 469 129
Summa fritt eget kapital		**-8 995 870**	**-8 476 808**
SUMMA EGET KAPITAL		**47 579 837**	**48 094 373**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 338 568	16 630 568
Summa långfristiga skulder		**5 338 568**	**16 630 568**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 292 000	192 000
Leverantörsskulder		165 132	703 572
Skatteskulder		62 610	118 420
Övriga skulder		36 852	125 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	320 402	272 980
Summa kortfristiga skulder		**11 876 997**	**1 412 959**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**64 795 401**	**66 137 900**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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		

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	**2021**
Årsavgifter	1 462 880	1 435 575
Hyror bostäder	194 829	194 829
Hyror lokaler	18 325	16 800
Hyror parkering	37 200	41 400
Hyror förråd	2 400	4 400
Bredbandsintäkter	57 024	57 024
Elintäkter moms	94 400	63 095
Överlåtelse/pantsättning	8 936	0
Öresutjämning	-7	13
	1 875 987	**1 813 137**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	**2021**
Övriga intäkter	4 316	2
	4 316	**2**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2022**	**2021**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	9 753	7 382
Fastighetsskötsel gård beställning	0	14 673
Snöröjning/sandning	43 406	15 539
Städning entreprenad	62 796	62 147
Gård	599	699
Serviceavtal	7 427	5 112
Förbrukningsmateriel	0	1 195
	123 981	**106 747**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	32 078	0
Tvättstuga	0	7 806
Lås	7 080	5 248
VVS	0	12 388
Värmeanläggning/undercentral	594	0
Elinstallationer	11 323	4 664
Skador/klotter/skadegörelse	5 338	31 500
Vattenskada	0	119 006
	56 413	**180 612**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	29 114
Stambyte	0	1 827 501
Ventilation	0	7 137
Elinstallationer	0	5 368
Tak	0	666 756
Fasad	0	66 375
	0	**2 602 250**
Taxebundna kostnader		
El	190 336	152 205
Värme	331 405	388 172
Vatten	119 222	59 037
Sophämtning/renhållning	45 533	39 241
Grovsopor	20 081	12 552
	706 577	**651 207**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	27 327	25 255
Tomträttsavgäld	118 025	117 900
Kabel-TV	11 736	11 242
Bredband	75 360	125 386
	232 448	**279 783**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**62 610**	**59 810**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 182 029**	**3 880 409**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2022**	**2021**
	Kreditupplysning	2 189	2 502
	Tele- och datakommunikation	6 181	-11 285
	Juridiska åtgärder	0	2 234
	Inkassering avgift/hyra	2 052	512
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	22 500
	Föreningskostnader	9 975	8 050
	Fritids- och trivselkostnader	0	499
	Förvaltningsarvode	162 447	133 218
	Förvaltningsarvoden övriga	0	12 438
	Administration	30 758	16 754
	Konsultarvode	31 312	207 096
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 580
		269 914	**400 098**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2022**	**2021**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	100 000
	Sociala kostnader	18 852	31 418
		78 852	**131 418**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2022**	**2021**
	Byggnad	683 748	683 748
		683 748	**683 748**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

Not 8	BYGGNADER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 374 835	68 374 835
	Utgående anskaffningsvärde	**68 374 835**	**68 374 835**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 600 178	-2 916 429
	Årets avskrivningar enligt plan	-683 748	-683 748
	Utgående avskrivning enligt plan	**-4 283 926**	**-3 600 178**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**64 090 909**	**64 774 657**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 185 000	25 145 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	18 000 000
		62 185 000	**43 145 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 000 000	43 000 000
	Lokaler	185 000	145 000
		62 185 000	**43 145 000**
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Kundfordringar	7 983	7 983
	Skattekonto	3 876	40 617
	Momsavräkning	7 536	3 770
	Klientmedel hos SBC	402 065	1 094 990
	Fordringar	0	3 909
	Fordringar kreditfakturor	16 750	16 750
	Räntekonto hos SBC	245 169	195 224
		683 379	**1 363 242**

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Vid årets början	182 029	389 333
	Reservering enligt stadgar	186 555	129 435
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-182 029	-336 739
	Vid årets slut	**186 555**	**182 029**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	2,410 %	4 800 000	4 800 000	2023-06-30
Handelsbanken	0,550 %	3 930 568	4 122 568	2024-03-30
Handelsbanken	0,510 %	4 800 000	4 800 000	2023-03-30
Handelsbanken	0,710 %	1 600 000	1 600 000	2024-09-30
Handelsbanken	0,510 %	1 500 000	1 500 000	2023-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		**16 630 568**	**16 822 568**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 292 000	-192 000	
		5 338 568	**16 630 568**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 670 568 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	29 991	0
Värme	49 312	0
Arvoden	60 000	0
Sociala avgifter	18 852	0
Ränta	3 060	3 569
Avgifter och hyror	152 578	139 870
Administration	0	129 541
Tillgodo flytt nytt system	6 609	0
	320 402	**272 980**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att anlita ny teknisk förvaltare av fastigheten slutförs och företaget Nabo ansvarar från och med 2023 för den tekniska förvaltningen.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Beatrice Frankenstein
Ordförande

Niklas Johansson
Ledamot

Viktor Olsson
Ledamot

Linnéa Signe Othilia Sundling
Ledamot

Rolf Roger Sebastian Theorin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mats Lehtipalo
Extern revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0f9e2f967e1886f80852e041f7d1c2feca22893435f2cd71d0f94150b8193f47758069aae8f49feac9205392f4a6d01f8555e960ba16cde2b8995b6dfe1e8aa5

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Obligationen 2
Org.nr. 769629-2551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Obligationen 2 för år 2022.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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:

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89f823c562f01d8c1526ec32a5ce2279c0b9009166e2f14ac8164c376b6f65acbd11bbb1c6d85fc8040376d6b2efc725530874c88d69e4ef8842c717b40edeab

• 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Obligationen 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89f823c562f01d8c1526ec32a5ce2279c0b9009166e2f14ac8164c376b6f65acbd11bbb1c6d85fc8040376d6b2efc725530874c88d69e4ef8842c717b40edeab

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den, enligt digital signatur

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89f823c562f01d8c1526ec32a5ce2279c0b9009166e2f14ac8164c376b6f65acbd11bbb1c6d85fc8040376d6b2efc725530874c88d69e4ef8842c717b40edeab

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 räkenskapssåret. 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