

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 Älvsjö Torg

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, not 13.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-18 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

Anna Schenell	Ordförande
Irena Becanovic Yunadim	Ledamot
Birgitta Evaldsson-Ramfelt	Ledamot
Peter Lindahl	Ledamot
Patrik Blomqvist	Suppleant
Abraham Kuyumcuoglu	Suppleant
Daniel Tesoro	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Eric Svensson	Ordinarie Extern	Sund Affärsbyrå AB
Per-Olof Forsberg	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stickspåret 2	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

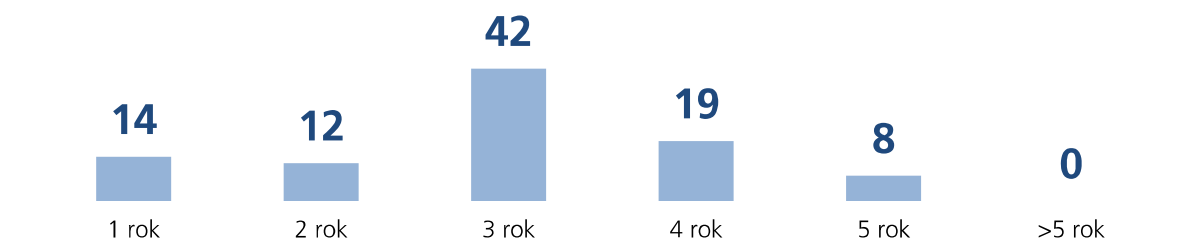
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 292 m², varav 6 923 m² utgör boyta och 1 369 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kiosk	102 m ²	2023-09-30
Restaurang	133 m ²	2023-10-31
Restaurang	65 m ²	2023-11-30
Vårdverksamhet	259 m ²	2023-09-30
Apotek	200 m ²	2023-09-30
Inredning/blommor	76 m ²	2023-09-30
Restaurang	188 m ²	2023-03-31
Café	86 m ²	2024-04-30
Hårsalong	88 m ²	2023-09-30
Skönhetssalong	51 m ²	2024-12-31
Trafikskola	51 m ²	2024-01-31
Trafikskola	73 m ²	2024-01-31
Förråd	4 m ²	Löpande 1 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Övervakningskameror i entréer och gemensamma utrymmen	2022	
Nytt låssystem entréer och gemensamma utrymmen	2022	
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2022	
Byte av luftfilter bakom radiatorer	2016	Byts varje år
Planerat underhåll	År	
Åtgärder efter OVK enl protokoll	2023	
Energideklaration	2025	
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	ADB Fastighetsservice AB
Revision	Sund Affärsbyrå AB
Trädgårdsskötsel	PR Eko Mark AB
Städning	Evident Clean AB
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten och Avfall
Avfall/källsortering	PreZero AB
TV/bredband/telefon	TeliaSonera Sverige AB
Hiss	Trygga Hiss i Stockholm AB
Snöskottning tak	DM Tak AB

Övrig information

Föreningen är en äkta förening. Både styrelse och ekonomisk förvaltare tar stickprov ett par gånger om året.

Föreningens lokalhyresgäster har hittills varit stabila.

Nytt taxeringsvärde 2022 uppgår till 285 mnkr (byggnader 209 mnkr, mark 76 mnkr)

Föreningen äger marken.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i grunden god. Hög belåning beror på att föreningen har lokaler som hyrs ut.

Vid beräkning av belåningsgrad utan hänsyn tagen till lokalyta blir siffrorna missvisande. Banker använder ofta en beräkningsmodell för belåning av bostadsrätter som endast bygger på boyta. I föreningens totala yta ingår både boyta och lokalyta.

Föreningens lån uppgår vid årsskiftet 2022/2023 till 162 mnkr. Lånen är till största delen bundna och förfaller vartannat år fram till och med 2029. I juni 2023 omsätts 34 mnkr, räntan beräknas då stiga i jämförelse med nuvarande.

Avsättning till underhåll sker enligt stadgar alternativt underhållsplan. Under året har 700 tkr satts av till underhåll, separat bankkonto. Saldot på kontot uppgår därefter till 3,5 mnkr.

Efter avstämning med bank och SBC har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 20 % från och med 1 januari 2023. I osäkra tider är det viktigt att tänka långsiktigt och ta hänsyn till generellt höjda och ökande kostnader.

Bostadsrättsföreningar ska fungera enligt självförsörjningsprincipen. Avgiften, tillsammans med lokalhyra, ska balansera löpande kostnader för drift, underhåll, ränta, amortering, avsättning till underhåll, fastighetsskatt, ev sparande samt ska inflationsanpassas.

Föreningens resultat för 2022 samt utfall enligt budget för 2023 förväntas hamna nära noll. Svårt att beräkna med stigande kostnader i alla led.

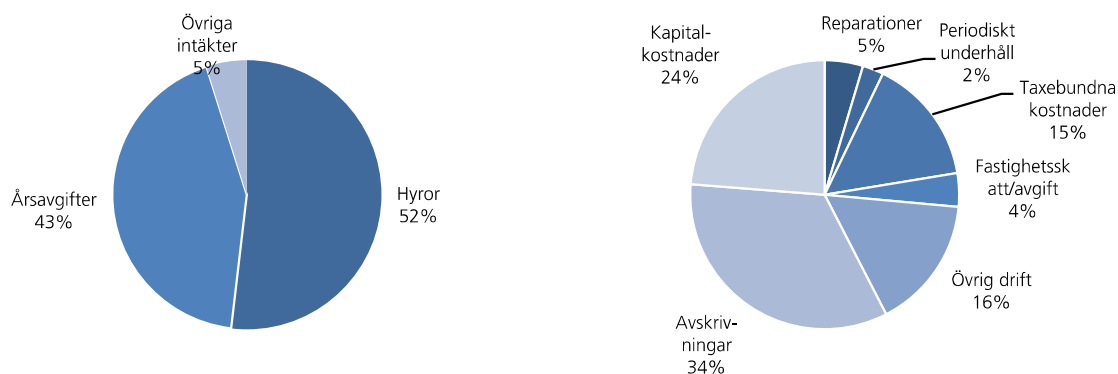
En förenings resultat kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Mål för både budget och verklighet är alltid ett nollresultat.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 625 995	8 820 422
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 323 743	9 999 694
Finansiella intäkter	4 692	416
Minskning kortfristiga fordringar	303 784	0
Ökning av kortfristiga skulder	887 323	0
	11 519 542	10 000 110
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 171 905	3 679 081
Finansiella kostnader	2 336 513	2 386 069
Ökning av kortfristiga fordringar	0	69 403
Minskning av långfristiga skulder	2 264 324	4 264 324
Minskning av kortfristiga skulder	0	795 660
	8 772 742	11 194 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 372 796	7 625 995
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 746 800	-1 194 427

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5-årsbesiktningen klar, ett fåtal mindre punkter kvarstår att åtgärda.

Årligt byte av luftfilter i samtliga lägenheter.

Byte av nyckelsystem i entréer och i gemensamma utrymmen.

Övervakningskameror installerade i entréer och i gemensamma utrymmen.

OVK utförd under året.

Nya stadgar, anpassade till Bostadsrätternas mönsterstadgar, röstades igenom för andra gången vid ordinarie årsstämma.

Ett lokalhyreskontrakt har sagts upp från föreningen, avser villkorsändring.

Samtliga lokaler har varit uthyrda under året

Avtalet med Allabrf om ekonomisk förvaltning uppsagt till 2022-09-30. En större förening med lokaler kräver förvaltning med traditionell bokföring och redovisning.

SBC är åter föreningens ekonomiska förvaltare från och med 2022-10-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 161

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	645	646	645	516
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 569	3 279	3 348	3 236
Lån/m ² bostadsrättsyta	23 506	23 833	24 449	24 874
Elkostnad/m ² totalyta	39	36	34	39
Värmekostnad/m ² totalyta	75	59	38	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	20	15	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	282	288	331	350
Soliditet (%)	64	64	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	488	603	4	2 297
Nettoomsättning (tkr)	10 155	9 976	9 613	9 033

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 923 m² bostäder och 1 369 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	220 000 000	0	0	220 000 000
Upplåtelseavgifter	77 825 000	0	0	77 825 000
Fond för yttre underhåll	3 623 197	700 000	-291 500	3 214 697
S:a bundet eget kapital	301 448 197	700 000	-291 500	301 039 697
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 040 550	-700 000	894 628	-4 235 178
Årets resultat	488 184	488 184	-603 128	603 128
S:a fritt eget kapital	-3 552 366	-211 816	291 500	-3 632 050
S:a eget kapital	297 895 831	488 184	0	297 407 647

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	488 184
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 340 550
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-700 000
summa balanserat resultat	-3 552 366

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

244 841
-3 307 525

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	10 154 793	9 975 543
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 950	24 151
Summa rörelseintäkter		10 323 743	9 999 694
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 715 880	-3 208 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 870	-228 781
Personalkostnader	Not 6	-189 154	-241 499
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 331 833	-3 331 833
Summa rörelsekostnader		-7 503 738	-7 010 914
RÖRELSERESULTAT		2 820 005	2 988 780
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 692	416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 336 513	-2 386 069
Summa finansiella poster		-2 331 821	-2 385 653
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		488 184	603 128
ÅRETS RESULTAT		488 184	603 128

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	455 082 397	458 407 621
Inventarier	Not 9	7 160	13 769
Summa materiella anläggningstillgångar	455 089 557	458 421 390	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	455 089 557	458 421 390	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 705	1 548
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 525 539	3 612 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	87 834	55 333
Summa kortfristiga fordringar	4 616 077	3 669 465	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 894 360	4 397 955
Summa kassa och bank	5 894 360	4 397 955	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	10 510 437	8 067 420	
SUMMA TILLGÅNGAR	465 599 994	466 488 810	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		297 825 000	297 825 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 623 197	3 214 697
Summa bundet eget kapital		301 448 197	301 039 697
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 040 550	-4 235 178
Årets resultat		488 184	603 128
Summa fritt eget kapital		-3 552 366	-3 632 050
SUMMA EGET KAPITAL		297 895 831	297 407 647
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	126 280 013	161 952 351
Summa långfristiga skulder		126 280 013	161 952 351
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 450 258	3 042 244
Leverantörsskulder		320 801	85 012
Skatteskulder		742 600	685 680
Övriga skulder		1 785 308	1 613 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 125 182	1 702 599
Summa kortfristiga skulder		41 424 149	7 128 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		465 599 994	466 488 810

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningen har under året bytt förvaltare vilket innebär att vissa intäkter och kostnader redovisas på andra konton än tidigare 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	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 467 229	4 471 543
Hyror lokaler momspliktiga	4 886 640	4 489 370
Hyror garage	450 000	449 200
Hyror förråd	17 926	17 400
Varmvattenintäkter	0	168 916
Vatten-/värmeintäkter	168 333	177 588
Elintäkter moms	0	2 480
Värmeintäkter	0	40 483
Serviceavgifter	141 002	141 002
Överlåtelse/pantsättning	18 836	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 836	17 572
Öresutjämning	-9	-11
	10 154 793	9 975 543

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	11 181
	Fakturerade kostnader moms	16 900	1 238
	Övriga intäkter	152 050	11 732
		168 950	24 151

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	69 201	99 360
	Fastighetskötsel beställning	1 125	20 472
	Fastighetskötsel gård entreprenad	61 152	59 262
	Fastighetskötsel gård beställning	8 288	1 469
	Snöröjning/sandning	8 225	21 782
	Städning entreprenad	131 663	167 282
	Städning enligt beställning	49 400	2 094
	Mattvätt/Hyrmattor	25 965	24 818
	Sotning	14 460	3 983
	OVK Obl. Ventilationskontroll	125 710	0
	Hissbesiktning	16 806	14 750
	Myndighetstillsyn	2 520	2 460
	Bevakning	714	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 753
	Sophantering	0	17 608
	Gård	1 900	1 750
	Serviceavtal	80 332	123 810
	Förbrukningsmateriel	3 813	53 425
	Teleport/hissanläggning	10 110	4 500
	Störningsjour och larm	0	4 485
	Brandskydd	2 557	0
		613 940	625 063
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	344 419	23 425
	Lokaler	16 218	58 751
	Gemensamma utrymmen	1 136	0
	Sophantering/återvinning	0	83 008
	Entré/trapphus	0	3 285
	Lås	6 525	29 286
	VVS	6 345	1 100
	Värmeanläggning/undercentral	13 523	-326
	Ventilation	3 316	12 753
	Elinstallationer	7 194	8 215
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 541	13 925
	Bredband	0	5 563
	Hiss	19 655	19 145
	Garage/parkering	12 059	6 067
	Skador/klotter/skadegörelse	6 000	13 474
		452 932	277 670
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	169 841	0
	Lås	0	242 000
	Värmeanläggning	75 000	0
	Garage/parkering	0	49 500
		244 841	291 500
	Taxebundna kostnader		
	El	319 508	299 187
	Värme	622 056	489 254
	Vatten	229 332	167 292
	Sophämtning/renhållning	328 542	283 851
		1 499 438	1 239 584
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 176	79 586
	Markhyra/välgavgift/avgäld	12 348	12 010
	Bredband	405 445	340 547
		504 969	432 143

Not 4	FORTSÄTTNING	2022	2021
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	399 760	342 840
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 715 880	3 208 800

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 370	2 500
	Tele- och datakommunikation	0	13 784
	Inkassering avgift/hyra	0	3 382
	Hysesförluster	9	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 714	16 250
	Föreningskostnader	0	35 350
	Styrelseomkostnader	0	150
	Förvaltningsarvode	165 690	135 983
	Förvaltningsarvoden övriga	34 191	0
	Administration	12 558	7 467
	Konsultarvode	14 281	5 975
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 940
	Övriga driftskostnader	19 058	0
		266 870	228 781

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	156 752	183 761
	Sociala kostnader	32 402	57 738
		189 154	241 499

289 000 kr avser styrelsearvode för 2022 och kommer att utbetalas under 2023, detta redovisas därför som en upplupen kostnad i 2022 års årsredovisning. Styrelsearvode avseende 2021 har betalats ut under 2022. Då det föregående år bokades upp en större upplupen kostnad än vad som faktiskt betalats ut i styrelsearvode under 2022 innebär det en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren, detta kommer att rätta till sig nästkommande år.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 317 226	3 317 226
	Förbättringar	7 998	7 998
	Inventarier	6 609	6 609
		3 331 833	3 331 833

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	477 504 981	477 504 981
	Utgående anskaffningsvärde	477 504 981	477 504 981
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 097 360	-15 772 136
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 325 224	-3 325 224
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 422 584	-19 097 360
	Planenligt restvärde vid årets slut	455 082 397	458 407 621
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	145 703 100	145 703 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	209 000 000	166 000 000
	Taxeringsvärde mark	75 976 000	75 284 000
		284 976 000	241 284 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	245 000 000	207 000 000
	Lokaler	39 976 000	34 284 000
		284 976 000	241 284 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 045	33 045
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 045	33 045
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 276	-12 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 609	-6 609
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 885	-19 276
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 160	13 769
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	19	346 098
	Momsavräkning	47 084	0
	Klientmedel hos SBC	3 426 853	2 177 829
	Fordringar kreditfakturer	0	38 446
	Räntekonto hos SBC	1 051 583	1 050 211
		4 525 539	3 612 584

Not 11		2022-12-31	2021-12-31		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Försäkring	29 661	27 855		
	Serviceavtal	35 134	27 478		
	Fastighetsskötsel entreprenad	14 988	0		
	Bostadsrätterna	8 050	0		
		87 833	55 333		
Not 12		2022-12-31	2021-12-31		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
	Vid årets början	3 214 697	2 589 697		
	Reservering enligt stadgar	700 000	625 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-291 500	0		
	Vid årets slut	3 623 197	3 214 697		
Not 13					
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31		
			Villkors- ändringsda g		
	Swedbank	1,280 %	33 950 006	34 416 670	2023-06-21
	Swedbank	3,545 %	740 256	777 920	2023-03-28
	Swedbank	1,660 %	33 950 006	34 416 670	2029-06-20
	Swedbank	1,440 %	43 650 000	44 250 000	2027-06-23
	Swedbank	1,350 %	50 440 003	51 133 335	2025-06-18
	Summa skulder till kreditinstitut		162 730 271	164 994 595	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 450 258	-3 042 244	
			126 280 013	161 952 351	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 151 408 651 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	179 700 000	179 700 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	17 076	62 550
	Värme	86 766	95 279
	Vatten	52 831	46 615
	Sophämtning	69 362	57 071
	Extern revisor	16 000	15 000
	Arvoden	289 800	307 216
	Sociala avgifter	91 055	108 051
	Ränta	404 054	409 438
	Avgifter och hyror	1 097 524	359 379
	Underhåll lås	0	242 000
	Bevakning	714	0
		2 125 182	1 702 599

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärder efter OVK kommer utföras under 2023.

Inga större underhållsarbeten planeras de närmaste åren.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Anna Schenell
Ordförande

Irena Becanovic Yunadim
Ledamot

Birgitta Evaldsson-Ramfelt
Ledamot

Peter Lindahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Bo Eric Svensson
Extern revisor

Per-Olof Forsberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Älvsjö Torg
Org.nr 769627-2025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Älvsjö Torg för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 avveckla 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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 *Revisorans 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 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

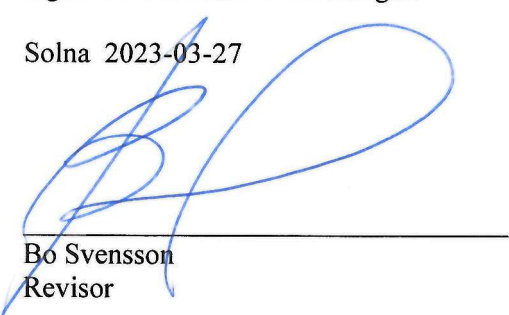
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2023-03-27



Bo Svensson
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