



# 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 Astrea 14

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 2022 och 2073.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För 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 1987-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Magnus Landare	Ordförande
Donna Hanafi	Ledamot
Kivan Kaivanipour	Ledamot
Johan Lindén	Ledamot
Bo Lindström	Ledamot
Claes Wahlin	Ledamot

Gustaf Rössner	Suppleant
Barbro Rose-Marie Tranquilli	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

### Valberedning

Rolf Lundström  
Mattias Mansén

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-20

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Astrea 14	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

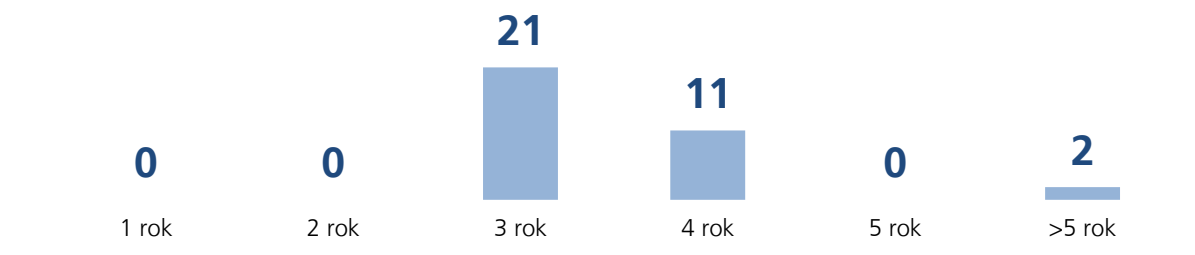
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 629 m<sup>2</sup>, varav 3 132 m<sup>2</sup> utgör boyta och 497 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskolan Stjärnhuset (Norrmalms stadsdelsförvaltning)	330 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Massageterapeut Anne Andersson i Stockholm AB	47 m <sup>2</sup>	2025-12-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Modernisering av låssystem/skalskydd	2022	
Målning/renovering samtliga fönster	2022	
Fasadrenovering, övre delen	2022	
Fasadrenovering, nedre delen	2020	
Modernisering av soprum	2020	
Nytt ventilationssystem	2019	
Fönsterbyte våning 6	2019	
Byte tvättmaskiner och torktumlare	2019	
Isolering av kattvindarna	2018	
Stamspolning	2018	
Installation bredband (fiber)	2016	
Ny ventilation Förskolan	2016	
Skyddsrumsuppgradering	2016	
Hissbyte B- och C-porten	2015 - 2016	
Byte av värmeväxlare (UC)	2014	
Stamspolning	2013	
Total renovering av innergården	2012	
Renovering av entreér och trapphus	2006	
Ommålning av tak	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fogning av fönster	2023	Finansieras med egna medel
Upprustning av innergård	2023	Finansieras med egna medel
Stamspolning	2023	Finansieras med egna medel
Radiatorventiler	2023	Finansieras med egna medel
Hissbyte i A-porten	2023-2027	Finansieras med egna medel
Målning av tak	2024-2027	Finansieras med egna medel

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsförvaltning	Bo Lindström
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Mickes Fönsterputs och Städ
Entrémattor	Fastighetsägarföreningen
Ventilationsservice	GK Ventilation AB
Hisservice	ITK
Fastighetsjour	Dygnet Runt fastighetsjour AB
Snöskottning	Takjour AB
Grovsopor	Remondis
Hushållssopor	Stockholms stad

## Övrig information

**Föreningens ekonomi** Brf Astrea 14 har en mycket stark ekonomi och våra prognoser visar att vi har goda förutsättningar att fortsätta stärka den. Styrelsen arbetar aktivt med att främja våra medlemmars ekonomiska intressen genom att förhandla om avtal, förhandla ner räntor på våra lån, hitta driftkostnadsbesparingar och att löpande underhålla fastigheten i syfte att förlänga livslängden på våra stora komponenter. Detta kontinuerliga arbete har gjort att vi kunnat sänka våra avgifter ordentligt de senaste åren, utan att vi har tummat på det långsiktiga fastighetsägaransvaret.

Detta har också gjort att föreningen inte är särskilt drabbad av den nuvarande ekonomiska turbulensen. Med en låg skuldsättning och optimerad drift ser vi ingen risk med någon avgiftshöjning under de kommande åren. Nedan förklarar vi varför.

Ekonomi i en bostadsrättsförening kan vara svår att förstå och som bostadsköpare eller medlem är det lätt att luras av exempelvis låga avgifter eller av hur skuldsättningen ser ut idag. En låg avgift betyder inte per definition att ekonomin i en bostadsrättsförening är bra. Sätter som bokslutet behöver se ut enligt lag underlättar inte heller och avskrivningar och så kallade avsättningar gör det svårt att jämföra föreningar med varandra. Styrelsen i Brf Astrea 14 vill vara så transparent som möjligt när det kommer till vår förenings ekonomi både nu och i framtiden. Vi har därför under ett antal år redovisat ett antal så kallade nyckeltal som bättre beskriver en förenings ekonomi än själva bokslutet. Det är viktigt att kunna jämföra sig med andra för att förstå hur ekonomin ser ut, och dessa nyckeltal nedan hjälper oss med det. Föregående års värde redovisas inom parentes.

Notera att vi detta år haft en vattenskada som kostat föreningen 453 448 kr. Vi har samtidigt fått tillbaka dessa pengar från vårt försäkringsbolag, minus självriskan på ett prisbasbelopp. Den totala kostnaden för föreningen blev 48 244 kr, och för bättre jämförbarhet kommer vi att exkludera både intäkten och kostnaden för vår skada. Den enda kostnad som kommer redovisas nedan är den faktiska kostnad på 48 244 kr som föreningen hade. Mer om vattenskanan och hur vi ser till att det inte händer igen kan ni läsa längre ned i vår årsredovisning.

**Sparande till framtida underhåll och investeringar** Föreningens intäkter 2022 uppgick till 2 197 371 kr, vilket innebär 606 kr/kvm bostads- och lokalarea (714 kr/kvm). Intäkterna är lägre detta år eftersom vi gradvis sänkt våra årsavgifter. Av dessa 606 kr/kvm använde vi 333 kr (329 kr) till att betala löpande driftkostnader (exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som inte är löpande drift). Av våra 606 kr/kvm i intäkter gick också 19 kr/kvm (11 kr/kvm) till att betala ränta på våra lån.

Pengarna som blev över – 254 kr/kvm, eller ca 922 000 kr – är det som kallas Sparande till framtida underhåll. Det är alltså så mycket pengar som vi fick över i den löpande driften av fastigheten, och det är dessa pengar som ska finansiera våra större underhåll och investeringar över tid. En bostadsrättsförening bör spara till den genomsnittliga underhålls- och investeringskostnaden över 50 år, och den bedöms schablonmässigt att ligga på mellan 200 – 300 kr/kvm och år (Källa: SABO, HSB m.fl.). Om en bostadsrättsförening har ett bra sparande, vilket vi har, skjuter man inte slitagekostnader på framtida medlemmar och dessutom undviker man stora höjningar av avgiften när stora investeringar väl kommer.

Vår förening har under en lång tid haft ett mycket bra sparande, vilket har möjliggjort en lägre skuldsättning samt att vi kunnat finansiera alla investeringar med egna medel.

Som jämförelse kan sägas att den genomsnittliga föreningen i Vasastan sparar endast 124 kr/kvm och år (Källa: Booli) och då den genomsnittliga föreningen är mycket högre skuldsatt än vad vi är kommer vårt sparande bara bli bättre framåt i jämförelse med andra.

**Låg skuldsättning nu och i framtiden** Tack vare vårt goda sparande har vi under en lång tid kunnat amortera kraftigt på våra lån. Detta har resulterat att föreningen nu har en väldigt låg skuldsättning om endast 1 569 kr/kvm bostads- och lokalarea (1 585 kr/kvm). Eftersom vi räknar med att kunna finansiera våra kommande underhåll med egna medel (pengar som vi har på vårt konto samt vårt sparande) kommer skuldsättningen att fortsätta vara låg en lång tid framöver. Långsiktigt har vi dessutom våra dolda tillgångar i form av tre hyresrätter (mer om det nedan) som någon gång kommer att realiseras och möjliggöra en låg skuldsättning under flera decennier.

**Dolda tillgångar** Med dolda tillgångar menas oftast hyresrätter. Föreningen har vid utgången av räkenskapsåret tre hyresrätter kvar. Med ett lågt räknat marknadsvärde om 100 000 kr/kvm (ca 20 % under genomsnittet för Vasastan) är dessa lägenheter värda 26 miljoner kronor. För att sätta det i relation till något jämför vi det med genomsnittliga kostnad för underhåll och investeringar. Vi antar enligt ovan att den är 250 kr/kvm och år de kommande 50 åren i genomsnitt.

Våra dolda tillgångar motsvarar i sin tur ett värde på hela 143 kr/kvm och år om man slår ut det över 50 år. Det betyder att våra dolda tillgångar kommer att finansiera hela 57 % av alla våra investeringar de kommande 50 åren, inklusive stambyte, fönsterbyte, takbyte o.s.v.

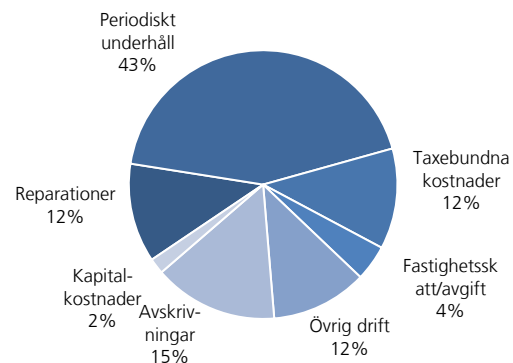
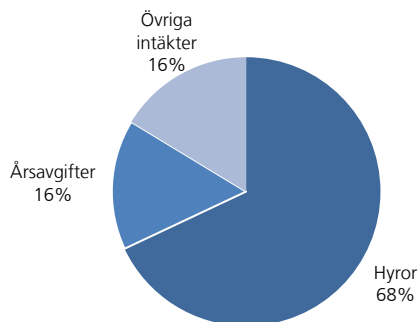
**Slutord** Styrelsen i Brf Astrea 14 vill verka för att du som medlem, köpare eller övrig intressent ska känna dig trygg i att ekonomin och underhållet av fastigheten sköts på ett tryggt, långsiktigt och hållbart sätt. Saknar du någon information eller vill veta mer är du därför varmt välkommen att kontakta styrelsen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 446 601</b>	<b>2 157 803</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 602 575	2 589 914
Finansiella intäkter	4 521	543
Minskning kortfristiga fordringar	0	171 971
Ökning av kortfristiga skulder	255 900	0
	<b>2 862 995</b>	<b>2 762 428</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 358 645	1 219 167
Finansiella kostnader	74 722	39 638
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 210 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	155 358	0
Minskning av långfristiga skulder	58 360	58 360
Minskning av kortfristiga skulder	0	156 465
	<b>4 857 085</b>	<b>1 473 629</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 452 512</b>	<b>3 446 601</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 994 089</b>	<b>1 288 798</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

**Utförda underhåll och investeringar** Vi har utfört två större underhåll under året som gått. Det största var en omfattande reovering av samtliga fönster på våning bv-5 (på våning 6 har vi gjort fönsterbyte tidigare). Fönstren har monterats loss, skrapats, kittats om och målats. De är nu i mycket gott skick och vi ser inget behov av att göra ett fönsterbyte. Fönstren är också energisnåla 3-glasfönster med god isolering.

Det andra större underhållet är en modernisering av samtliga låssystem. Vi har bytt lås i hela fastigheten, samt installerat ett digitalt portlås-system via Säkra Fastigheter AB. I stället för portkod tar man sig nu in med en "blipp" eller med en app. Det går också att ge tillfälliga koder via appen, samt släppa in personer på distans via app eller via porttelefon.

Utöver detta har vi gjort ett mindre kostsamt arbete med vår fasad, där vi reoverat nödvändiga delar och lagat sprickor för att motverka att fukt tränger igenom fasaden.

**Uppföljning av Driftnetto** Föreningen köpte under 2021 en licens, "Driftnetto", av Stockholm Exergi som låter oss köpa fjärrvärme som är ca 40% billigare än bastaxan. I och med stigande fjärrvärmekostnader kan vi konstatera att detta blivit ännu bättre än väntat och vi ser redan nu i 2022 en klart lägre fjärrvärmekostnad totalt. Kostnaden kommer att fortsätta vara påtaglig längre än normalt de kommande 19 åren (Licensen sträcker sig i 20 år).

**Vattenskada** Föreningen ådrog sig en större vattenskada under räkenskapsåret. Vårt hus har ett vattenavrinnings-system (stuprör) som går inne i fasaden i stället för utanpå. Ett av rören fick en spricka högt upp i huset, varpå vatten har runnit ner från 6:e våningen mellan fasad och innerväggar och orsakat mer eller mindre omfattande skador i lägenheternas sovrum. Föreningen har rivit ut, torkat och återställt fram till tätskikt, och vårt försäkringsbolag har tagit hela kostnaden för detta minus en självrisk på ett prisbasbelopp (knappt 50 000 kr).

Vi har i samband med detta undersökt övriga "stuprör" och konstaterat att de är i bra skick utan skador. För att motverka att något liknande händer igen håller föreningen på att installera så kallade fuktvakter som kommer larma om fukt hamnar på fel ställe. Vi har använt oss av Polygon i denna process. Föreningen tittar också på möjligheten att i stället installera ett konventionellt vattenavrinnings-system med stuprör utanpå fasaderna.

**Stambytet långt borta** Med anledning av vårt hus ålder ser vi det som nödvändigt att löpande kommentera statusen kring ett eventuellt stambyte. Vi lät göra en fullskalig besiktning av husets stammar 2021 och det var goda nyheter - Stamarna är i utmärkt skick. Det är svårt att bedöma en exakt livslängd men som jämförelse kan sägas att våra stammar (MA-rör) har en tjocklek på mellan 4–4,5 mm, vilket är tjockare än de rör som används i nyproduktion i dag. Dessutom har den absoluta merparten av alla lägenheter reoverade badrum där man bytt groda/golvbrunn. Sammantaget visar detta på att ett stambyte inte torde vara nödvändigt under de kommande 20 åren.

**Framtida underhåll och investeringar** Vårt hus är byggt 1979 och därmed kan vi räkna med lite större investeringar de kommande 20–30-årsperioden. Vi arbetar dock ständigt med underhåll som förlänger livslängden på våra komponenter. Vi ser också till att löpande besiktiga stora komponenter för att säkerställa livslängden och om möjligt underhålla för att förlänga den. De senaste åren har föreningen gjort en rad återinvesteringar/periodiska underhåll och även om det mesta är gjort har vi några saker kvar att göra kommande år:

- **Energibesparande åtgärder** Vi kommer inom kort att byta alla radiatorventiler i huset och eventuellt göra andra energibesparande åtgärder, samt åtgärder som kan förlänga livslängden på våra värmekomponenter.

- **Innergård** Vi för en diskussion med Stockholm Stad kring att göra innergården lite trevligare för den förskola som nyttjar den på dagtid. I samband med detta tittar vi på att ta ett helhetsgrepp kring hela innergården i syfte att göra den trevligare för alla medlemmar.

- **Trapphus** Vi diskuterar en reovering och modernisering av våra trapphus.

- **Målning av tak** Vi tittar på att kommande åren måla om taket.

- **Fogning av fönster/fasad** Vi kommer under 2023 att göra ett fogningsarbete på våra fönster för att förhindra att fukt tränger in i fasaden och orsakar skador. Inga skador har skett, och detta görs i förebyggande arbete för att förlänga livslängden på fasaden.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	142	284	367	413
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 130	2 098	2 052	1 878
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 960	1 980	2 000	2 021
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	33	26	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	72	71	79
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	17	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	21	11	12	17
Soliditet (%)	89	89	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 432	773	58	-1 176
Nettoomsättning (tkr)	2 182	2 558	2 759	2 757

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 132 m<sup>2</sup> bostäder och 497 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	44 820 711	0	0	44 820 711
Upplåtelseavgifter	5 729 975	0	0	5 729 975
Fond för yttre underhåll	1 816 171	513 600	-24 788	1 327 359
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>52 366 857</b>	<b>513 600</b>	<b>-24 788</b>	<b>51 878 045</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 311 544	-513 600	797 956	1 027 188
Årets resultat	-1 431 663	-1 431 663	-773 168	773 168
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-120 119</b>	<b>-1 945 263</b>	<b>24 788</b>	<b>1 800 356</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>52 246 737</b>	<b>-1 431 663</b>	<b>0</b>	<b>53 678 400</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 431 663
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 825 144
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-513 600</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-120 119</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>1 743 987</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 623 868</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	2 182 371	2 557 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420 204	32 202
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 602 575</b>	<b>2 589 914</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 143 063	-1 011 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 090	-118 399
Personalkostnader	Not 6	-80 491	-89 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-605 391	-558 485
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 964 036</b>	<b>-1 777 651</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 361 461</b>	<b>812 263</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 521	543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 722	-39 638
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 202</b>	<b>-39 095</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 431 663</b>	<b>773 168</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 431 663</b>	<b>773 168</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA</b>	Not 8		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Licens Driftnetto Stockholm Exergi		1 149 500	0
		<b>1 149 500</b>	<b>0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9,15	56 069 008	56 613 899
Maskiner	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 069 008</b>	<b>56 613 899</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 221 308</b>	<b>56 616 699</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 641	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 606 116	3 453 865
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 617 757</b>	<b>3 453 865</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		72 000	74 624
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>72 000</b>	<b>74 624</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 689 757</b>	<b>3 528 489</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 911 065</b>	<b>60 145 188</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		50 550 686	50 550 686
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 816 171	1 327 359
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 366 857</b>	<b>51 878 045</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 311 544	1 027 188
Årets resultat		-1 431 663	773 168
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-120 119</b>	<b>1 800 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 246 737</b>	<b>53 678 400</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 634 240	5 692 600
Leverantörsskulder		58 845	80 650
Skatteskulder		335 252	161 606
Övriga skulder		92 621	8 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	543 370	523 536
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 664 328</b>	<b>6 466 788</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 911 065</b>	<b>60 145 188</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
Gårdsrenovering	40 år	40 år
Licenser	20 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	407 596	815 192
Hyror bostäder	328 967	328 967
Hyror lokaler momspliktiga	185 146	181 790
Hyror lokaler	1 092 205	1 071 298
Hyror garage	163 666	160 457
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Öresutjämning	-40	8
	<b>2 182 371</b>	<b>2 557 712</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	15 000	15 000
Försäkringsersättning	405 204	17 200
Övriga intäkter	0	2
	<b>420 204</b>	<b>32 202</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	0	20 693
	Städning entreprenad	64 143	62 096
	Städning enligt beställning	0	3 615
	Mattvätt/Hyrmattor	11 847	11 847
	Hissbesiktning	6 316	6 136
	Gemensamma utrymmen	14 151	3 711
	Gård	3 311	3 112
	Serviceavtal	34 311	6 560
	Förbrukningsmateriel	6 801	15 112
	Teleport/hissanläggning	11 627	11 395
	Brandskydd	0	7 976
		<b>152 507</b>	<b>152 254</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 176	5 974
	Förskola	0	819
	Gemensamma utrymmen	1 939	0
	Tvättstuga	992	4 428
	Sophantering/återvinning	0	2 603
	Entré/trapphus	0	6 234
	Lås	0	3 005
	VVS	0	25 748
	Ventilation	0	13 219
	Elinstallationer	13 852	0
	Bredband	0	992
	Hiss	10 177	3 896
	Vattenskada	453 448	0
		<b>483 584</b>	<b>66 918</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	10 494
	Lås	309 619	0
	Installationer	0	5 544
	Ventilation	19 496	0
	Fasad	45 412	0
	Fönster	1 369 460	0
	Mark/gård/utemiljö	0	8 750
		<b>1 743 987</b>	<b>24 788</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	187 521	120 842
	Värme	167 256	260 617
	Vatten	68 514	64 369
	Sophämtning/renhållning	32 878	31 911
	Grovsopor	34 058	32 034
		<b>490 227</b>	<b>509 772</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 167	48 754
	Kabel-TV	6 138	5 923
	Bredband	40 807	40 807
	Övriga fastighetskostnader	0	546
		<b>99 112</b>	<b>96 030</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>173 646</b>	<b>161 606</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 143 063</b>	<b>1 011 367</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	625	1 875
	Medlemsinformation	0	2 039
	Hysesförluster	0	185
	Revisionsarvode extern revisor	18 698	18 200
	Föreningskostnader	34 933	600
	Styrelseomkostnader	9 989	80
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 798
	Förvaltningsarvode	50 692	57 812
	Administration	14 366	10 370
	Korttidsinventarier	0	4 121
	Konsultarvode	417	16 029
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
		<b>135 090</b>	<b>118 399</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	71 350	69 400
	Sociala kostnader	9 141	20 000
		<b>80 491</b>	<b>89 400</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Licenser	60 500	0
	Byggnad	416 895	416 895
	Förbättringar	69 169	69 169
	Markanläggning	58 828	58 828
	Maskiner	0	13 594
		<b>605 391</b>	<b>558 485</b>
<b>Not 8</b>	<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Licens Driftnetto Stockholm Exergi	1 210 000	0
	Årets avskrivning	-60 500	0
		<b>1 149 500</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	65 366 144	65 366 144
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 366 144</b>	<b>65 366 144</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 752 245	-8 207 354
	Årets avskrivningar enligt plan	-544 891	-544 891
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 297 136</b>	<b>-8 752 246</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>56 069 008</b>	<b>56 613 899</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 709 473	20 709 473
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	44 400 000
	Taxeringsvärde mark	118 200 000	77 800 000
		<b>171 200 000</b>	<b>122 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	159 000 000	111 000 000
	Lokaler	12 200 000	11 200 000
		<b>171 200 000</b>	<b>122 200 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	96 571	96 571
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>96 571</b>	<b>96 571</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-96 571	-82 977
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-13 594
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-96 571</b>	<b>-96 571</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	221 732	61 150
	Klientmedel hos SBC	650 230	2 321 453
	Fordringar	3 873	20 738
	Räntekonto hos SBC	730 282	1 050 524
		<b>1 606 116</b>	<b>3 453 865</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 327 359	1 791 169
	Reservering enligt stadgar	513 600	366 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 788	-830 410
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 816 171</b>	<b>1 327 359</b>

<b>Not 14</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>
	Handelsbanken	2,369 %	967 500	977 500	2023-04-06
	Handelsbanken	3,315 %	4 666 740	4 715 100	2023-09-29
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 634 240</b>	<b>5 692 600</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 634 240	-5 692 000	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 342 440 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 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	16 665 500	16 665 500

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	46 000	117 000
	Sociala avgifter	14 453	35 000
	Ränta	26 677	8 039
	Avgifter och hyror	456 240	363 497
		<b>543 370</b>	<b>523 536</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Vi har genomfört stamspolning under våren 2023, i övrigt inga större händelser.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Magnus Landare  
Ordförande

Donna Hanafi  
Ledamot

Kivan Kaivanipour  
Ledamot

Johan Lindén  
Ledamot

Bo Lindström  
Ledamot

Claes Wahlin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Adnin Ali  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Astrea 14, org.nr. 716419-9668

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astrea 14 för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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:

- 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Astrea 14 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### Anmärkning

Utan att det påverkar mina/våra uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

**borevision**

# 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)