



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 Svea Artilleri 5

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 2052.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-09 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

Ludvig Omholt	Ordförande
Martin Blomgren	Ledamot
Marianne Langåssve	Ledamot
Eric Moretti	Ledamot
Cathrine Lohmander	Suppleant
Hannah Rosenberg	Suppleant
Therese Sjöberg	Suppleant
Siv Katrine Elbra	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marianne Langåssve, Cathrine Lohmander, Eric Moretti, Ludvig Omholt, Hannah Rosenberg och Therese Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katrine Elbra
Johan Sandström

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

KPMG

Valberedning

Katarina Albihn
Alek Markowski
Daniel Mälsjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Svea Artilleri 5	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

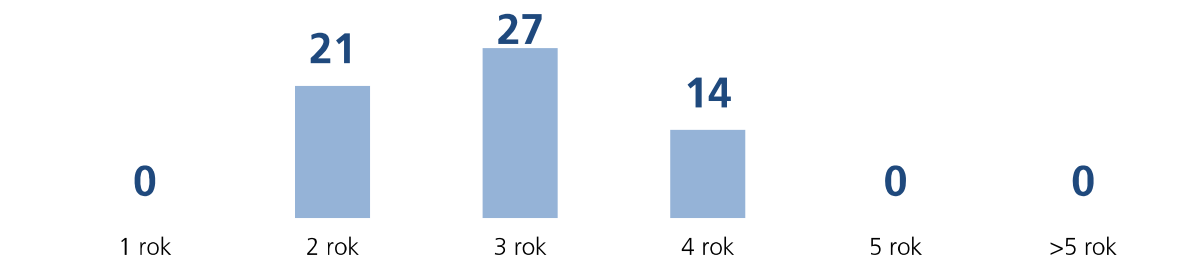
Fastigheten bebyggdes 1989 - 1991 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 589 m², varav 5 059 m² utgör boyta och 530 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dagbarnvård	435 m ²	2023
Barnverksamhet	95 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Starrbäcksängens garagesamfällighet GA:1	30 P-platser med laddstolpar. Andelstal 8,8 %. Värms delvis av SA5.
Sopsug Starrbäcken Samfällighetsförening GA:2 Undercentral för fjärrvärme och tappvatten Starrbäcken samfällighet GA:2	Samägt av samtliga berörda fastigheter. Andelstal 4,6%. SA5 samäger med MHS-Bostäder och Brf Ekern. Gemensam skötsel av grönytor i Starrbäcksängen. Andelstal 7,46%
Elcentral A1	GA: 1 abonnerar på mätare för garagebelysningen
Utrymme för grovsopor och återvinning	Brf Starrbäcksängen 1 har servitut att använda utrymmet för grovsopor.
Starrbäckens garagesamfällighet GA:5 Fontänens Samfällighetsförening	Förvaltar infarter och ramper till garage Fontän med omgivande grönytor i Starrbäcksängen. Andelstal 7,46%

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2022 - 2023	Var sjätte år
Stamspolning	2021	Regelbundet, var 3-4:e år
Tvättstuga	2021	Inköp nya maskiner
Målning av trapphus	2021 - 2022	
OVK av förskola	2020	var tredje år
Byte ventilation förskola	2020	
Målning av fönsterbleck	2020	
Belysning gård	2019	
Byte av ventilationsfläktar	2019 - 2020	
Lagning fasadsprickor	2019	
Omläggning stenbeläggning gård	2018	
Byte av portlåsssystem	2017	
Stamspolning	2016	Högtrycksspolning av stickledningar och köksstammar.
Lagning av sprickor i fasaden	2014 - 2015	
Byte av stuprör och hängrännor	2014 - 2015	
Uppgradering av värmecentral	2014 - 2015	
Hissar i fastigheten	2009 - 2015	Uppgradering enl. EU-reglementet av samtliga 7 hissar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning hängrännor	2023	
Radonmätning	2023	Var tionde år
Byte av fjärrvärmecentral	2023	Var 25 år
Renovering/målning av tak	2024	Var 25 år
OVK lokaler	2024	Var tredje år
Byte termostater/injustering	2024	
Hissmaskin byte	2025	Var 30 år
Ytrenovering tvättstuga	2026	Var 25 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och internetuppkoppling, gruppavtal	Tele2 (fd Comhem)
Fiberoptik	STOKAB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi (med vidarefakturerings av 31,6% till MHS bostäder)
Elenergi	Ellevio AB (vidarefakturerings till MHS bostäder för drift av värmepump)
Kallvatten	Stockholm Vatten (med vidarefakturerings av 47,4% till Brf Ekern samt 16,6% till MHS bostäder)
Hissjour, service, rep. och ombyggnation	Hiss & Elteknik AB
Hissinspektion, återkommande besiktning	Inspecta
Drift & Underhåll	Nordstaden
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning & skötsel av fastighetens inre miljö	Städpulsen AB
Entrémattor	Elis
Sophämtning, grovsopor	Liselott Löof AB (med vidarefakturerings till Brf Starrbäckensängen 1)
Takskottning	ABC-Gruppen, fast avtal inkl. besiktning och bevakning.
Integrerat nyckelsystem	Säkerhetsintegrering AB
Parkeringskontroll av innergård	Q-Park
Övervakning och service av värmepump	Energikomfort AB
Sopsug felanmälan	Caverion
Skötsel/underhåll av samfällighetens garage	RIBA
Uppvärmning av garage	Vidarefaktureras Starrbäckängens Garagesamfällighet.
Trädgårdsskötsel och skottning	Stadsträdgården AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

Föreningens ekonomi

Föreningens likviditet och soliditet är fortsatt god.

Inflationen och räntehöjningarna har även träffat vår förening, varför de rörliga kostnaderna har ökat under året och till följd av detta höjdes avgifterna med 10% från och med 2023. Vidare, under 2023, har vi att byta fjärrvärmecentral, till en kostnad om c:a 1,5 milj. kr -- nuvarande är ungefär 30 år gammal; bytet innebär ävenledes en teknisk uppgradering.

Resultatet kommer alltså vara negativt då medel från balanserat resultat och fond för yttre underhåll används för större periodiska underhåll.

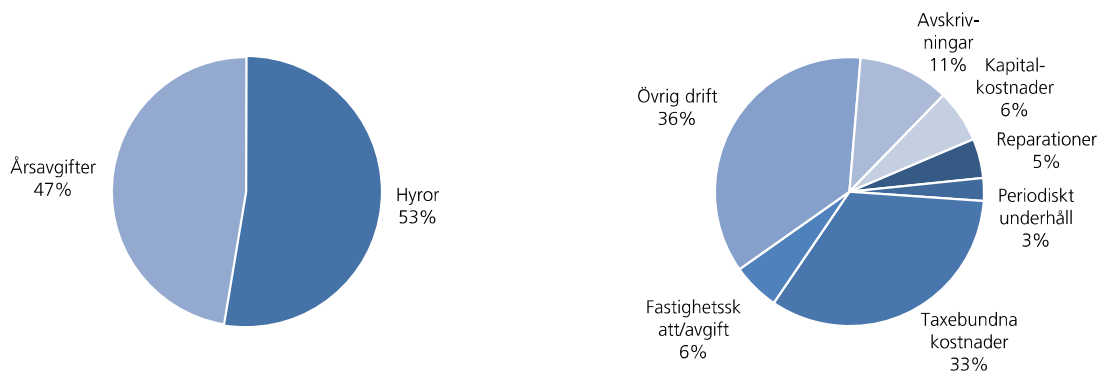
Intäktssidan har stärkts något då lokalen om 95kvm, sedan i våras, ej längre står outhyrd.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 984 853	7 233 427
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 835 629	3 622 675
Finansiella intäkter	24 613	12 399
Minskning kortfristiga fordringar	214 318	0
	4 074 560	3 635 074
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 878 423	5 108 340
Finansiella kostnader	298 985	191 884
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	243 452
Ökning av kortfristiga fordringar	0	335 176
Minskning av kortfristiga skulder	170 532	4 797
	4 347 940	5 883 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 711 472	4 984 853
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-273 380	-2 248 574

*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

Under 2022 har fem bostadsrätter bytt ägare. Vi hälsar de nya bostadsrättsinnehavarna varmt välkomna till föreningen och hoppas att de ska trivas bra i sina lägenheter.

Östermalms stadsdelsförvaltning har 28 december 2022 sagt upp hyreskontraktet för förskolan Fontänen som löper till 30 september 2023. Beslut fattades i stadsdelsnämnden 15 december 2022 att avveckla verksamheten. Arbete pågår med att hitta en ny förskola som kan ta över lokalen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes 2022.

Radonmätning påbörjades december 2022, och resultatet kommer föreningen till del under våren 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	374	374	374	342
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 028	1 756	1 954	2 001
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 361	4 361	4 361	4 151
Elkostnad/m ² totalyta	103	54	44	43
Värmekostnad/m ² totalyta	102	90	75	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	27	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	34	34	33
Soliditet (%)	87	87	87	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-832	-2 158	-379	-196
Nettoomsättning (tkr)	3 818	3 602	3 745	3 712

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 059 m² bostäder och 530 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	131 518 653	0	0	131 518 653
Upplåtelseavgifter	14 665 196	0	0	14 665 196
Fond för yttre underhåll	1 449 672	620 000	-2 153 023	2 982 695
S:a bundet eget kapital	147 633 521	620 000	-2 153 023	149 166 544
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 044 313	-620 000	-5 047	1 669 360
Årets resultat	-832 402	-832 402	2 158 070	-2 158 070
S:a fritt eget kapital	211 911	-1 452 402	2 153 023	-488 710
S:a eget kapital	147 845 432	-832 402	0	148 677 834

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-832 402
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 664 313
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-620 000
summa balanserat resultat	211 911

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

130 944
342 855

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	3 817 707	3 601 575
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 922	21 100
Summa rörelseintäkter		3 835 629	3 622 675
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 548 663	-4 752 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 400	-243 863
Personalkostnader	Not 6	-112 360	-111 706
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-515 237	-492 921
Summa rörelsekostnader		-4 393 660	-5 601 260
RÖRELSERESULTAT		-558 030	-1 978 585
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 613	12 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 985	-191 884
Summa finansiella poster		-274 372	-179 484
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-832 402	-2 158 070
ÅRETS RESULTAT		-832 402	-2 158 070

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	164 815 730	165 330 967
Summa materiella anläggningstillgångar	164 815 730	165 330 967
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	164 815 730	165 330 967
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	308 192	127 423
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 715 151	2 412 874
Summa kortfristiga fordringar	2 023 343	2 540 297
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 035 730	3 006 473
Summa kassa och bank	3 035 730	3 006 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 059 072	5 546 770
SUMMA TILLGÅNGAR	169 874 802	170 877 737

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 183 849	146 183 849
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 449 672	2 982 695
Summa bundet eget kapital		147 633 521	149 166 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 044 313	1 669 360
Årets resultat		-832 402	-2 158 070
Summa fritt eget kapital		211 911	-488 710
SUMMA EGET KAPITAL		147 845 432	148 677 834
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 000 000	21 000 000
Leverantörsskulder		427 404	587 058
Skatteskulder		29 634	35 041
Övriga skulder		19 008	26 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	553 325	551 706
Summa kortfristiga skulder		22 029 372	22 199 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 874 802	170 877 737

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	200 år	200 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 802 329	1 802 329
Hyror bostäder	334 535	332 617
Hyror lokaler	1 235 079	1 026 282
Hyror garage moms	8 408	0
Hyror garage	425 280	432 000
Hyror förråd	0	3 636
Elintäkter laddstolpe moms	2 655	0
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 703
Öresutjämning	3	8
	3 817 707	3 601 575

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	17 922	21 100
	17 922	21 100

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	122 186	123 851
	Fastighetsskötsel beställning	22 662	30 709
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 550	68 633
	Fastighetsskötsel gård beställning	102 551	0
	Snöröjning/sandning	45 694	60 736
	Städning entreprenad	110 088	109 213
	Städning enligt beställning	33 500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	21 863	29 414
	OVK Obl. Ventilationskontroll	88 500	0
	Hissbesiktning	9 479	9 228
	Garage/parkering	214 654	164 314
	Gård	5 110	10 123
	Serviceavtal	29 131	0
	Förbrukningsmateriel	2 768	633
	Teleport/hissanläggning	36 970	52 626
	Brandskydd	1 267	0
		901 972	659 480
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	7 508
	Lokaler	36 277	0
	Förskola	4 708	12 994
	Tvättstuga	11 996	9 903
	Sophantering/återvinning	4 513	1 926
	Källare	563	2 021
	Entré/trapphus	20 095	7 720
	Lås	20 913	2 977
	VVS	3 763	27 613
	Värmeanläggning/undercentral	32 378	563
	Ventilation	20 369	0
	Elinstallationer	9 574	14 363
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 775	0
	Hiss	33 984	58 303
	Tak	9 896	0
	Fasad	4 125	0
		224 929	145 891
	Periodiskt underhåll		
	Förskola	0	194 783
	Tvättstuga	0	36 893
	Entré/trapphus	50 856	1 454 163
	VVS	0	80 763
	Värmeanläggning	0	11 250
	Ventilation	0	15 990
	Elinstallationer	0	262 750
	Tak	80 088	0
	Mark/gård/utemiljö	0	96 431
		130 944	2 153 023
	Taxebundna kostnader		
	El	575 581	301 657
	Värme	567 652	505 572
	Vatten	164 433	159 247
	Sophämtning/renhållning	145 969	127 588
	Grovsopor	110 512	124 491
		1 564 146	1 218 554

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	111 749	97 397
	Samfällighetsavgift	131 707	30 773
	Kabel-TV	129 173	100 331
	Bredband	87 864	110 864
		460 493	339 365
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	266 178	236 458
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 548 663	4 752 771
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	8 698	4 263
	Juridiska åtgärder	7 375	20 625
	Hysesförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 875	22 750
	Föreningskostnader	5 036	4 946
	Styrelseomkostnader	0	5 300
	Fritids- och trivselkostnader	773	858
	Förvaltningsarvode	137 014	134 048
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 625
	Administration	24 374	11 934
	Konsultarvode	4 575	26 044
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 560	6 470
		217 400	243 863
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 500	85 007
	Sociala kostnader	26 860	26 699
		112 360	111 706
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	446 002	446 002
	Förbättringar	69 235	46 919
		515 237	492 921

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 525 700	171 282 248
	Nyanskaffningar	0	243 452
	Utgående anskaffningsvärde	171 525 700	171 525 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 194 733	-5 701 812
	Årets avskrivningar enligt plan	-515 237	-492 921
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 709 970	-6 194 733
	Planenligt restvärde vid årets slut	164 815 730	165 330 967
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	81 184 124	81 184 124
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	107 000 000	84 400 000
	Taxeringsvärde mark	194 200 000	137 200 000
		301 200 000	221 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	284 000 000	207 000 000
	Lokaler	17 200 000	14 600 000
		301 200 000	221 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	37 491	69 316
	Momsavräkning	102	121 726
	Klientmedel hos SBC	621 391	1 978 380
	Fordringar	0	243 453
	Fordringar kreditfakturor	1 815	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 351	0
		1 715 151	2 412 874
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 982 695	3 255 260
	Reservering enligt stadgar	620 000	620 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 153 023	-892 565
	Vid årets slut	1 449 672	2 982 695

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	3,084 %	7 000 000	7 000 000	2023-09-18
Nordea	3,149 %	14 000 000	14 000 000	2023-09-27
Summa skulder till kreditinstitut		21 000 000	21 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 000 000	-21 000 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 000 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	47 075 890	47 075 890

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	12 669	4 364
Avgifter och hyror	540 656	476 429
Entré/trapphus	0	70 913
	553 325	551 706

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 ska fjärrvärmecentralen bytas ut. Entreprenör är Stockholm Exergi.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Ludvig Omholt
Ordförande

Martin Blomgren
Ledamot

Marianne Langåssve
Ledamot

Eric Moretti
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Katrine Elbra
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5, org. nr 769603-6628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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

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

- 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd 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