



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ängskäret 3



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 Ängskäret 3

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.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 1999-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvarteret Internationalen Trädgårdssamfällighet. Föreningens andel är 8 procent. Samfälligheten förvaltar trädgård.

Styrelsen

Andreas Tegesjö	Ordförande
Erik Bysell	Ledamot
Max William Kottorp	Ledamot
Malin Stockman	Ledamot

Nathalie Eriksson	Suppleant
Hedda H E Krausz Sjögren	Suppleant
Martin Olof Carsten Lundblad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Brita Schumacher	Ordinarie Extern	Schumacher Revision och Rådgivning AB
Tom Quant	Ordinarie Intern	

Valberedning

Ellinor Fischbein
Katarina Öhman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Internationalen 4	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

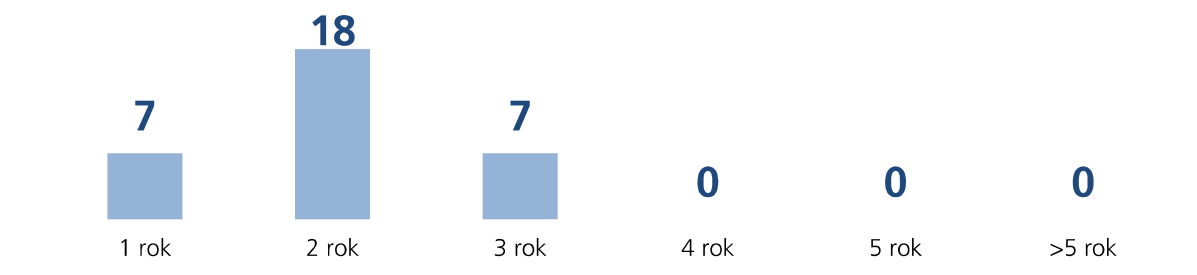
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 054 m², varav 1 924 m² utgör boyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Textilrenovering	45 m ²	2023-09-30
Konsultföretag	85 m ²	2025-08-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Vindslokal	Att nyttjas av medlemmar och uthyrning externt.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterkarmar stora hyreslokalen	2022	
Renovering vindslokal	2021	Upprustning av föreningens vindslokal med bl.a. nytt badrum
Åtgärd vattenskada lägenhet	2021	Åtgärd efter vattenskada i lägenhet 1701. Trasig handdukstork, lägenheten ej bebodd vid skadetillfälle pga covid.
Nytt torkskåp i tvättstuga	2021	
Renovering av relining, köksstammar	2020	
Ny plantering och stenläggning framsida	2020	
Byte av undercentral	2018	
Renovering av Hiss	2017	
OVK	2017	Godkänd
Bytt entrédörr	2016	
Sanering av fuktskada i ÅF lokal	2016	
Renovering avloppsstammar	2014 - 2015	Relining av köksstammar samt renovering av liggande stam i källarplan
Renovering fönster	2013	Plåtbeklädnad
Gemensamhetslokal renovering	2012	
Översyn plåt och skorstenar tak	2012	skydd skorstenar
Energideklaration	2010	
OVK	2010	
Flytt av/ny tvättstuga	2010	
Dränering, isolering av fasad	2008 - 2009	mot gatan vid ÅF
Säkerhetsdörrar	2008	
Omläggning av tak	2008	översyn
Sanering av fuktskador	2008 - 2009	i lokalen
Byte av elledningar	2006 - 2007	i samtliga lägenheter
Renovering av piskbalkong	2005	
Byggande av ramp	2005 - 2006	
Nymålning trapphus, renovering hiss	2004	
Elstambyte	2003	
Rörstambyte	2003	Badrum/WC
Omputsning av fasad	2002	
Fönster och takfotrenovering, samt renovering av röckanaler	2002 - 2003	
Renovering av balkonger	1980	
Planerat underhåll	År	
Renovering av balkonger	2023-2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele 2 eller via Fiber.
Ekonomisk förvaltning	SBC
Service fjärrvärme undercentral	Fastighetsägarna
Fastighetsskötsel	Danigo
Städning	Mickes fönsterputs städ AB
Takskottning	Danigo

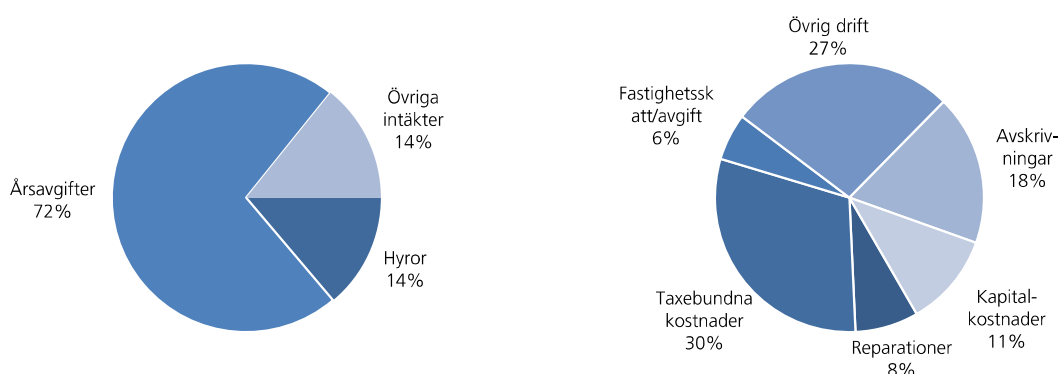
Föreningens ekonomi

Hyran avseende den större hyreslokalen höjdes under året efter en förhandling med ca 33%. En förhandling påbörjades avseende hyresnivån avseende den mindre hyreslokalen där avtalet löper ut under 2023. Nytt avtal signeras i februari 2023 även där med en hyreshöjning. Styrelsen tog hjälp av ett konsultföretag för att förhandla våra räntenivåer. Kassaflödet har under året varit positivt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	356 152	554 568
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 716 058	1 470 102
Finansiella intäkter	2 124	25
Minskning kortfristiga fordringar	64 181	0
Ökning av kortfristiga skulder	24 268	11 936
	1 806 630	1 482 064
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	968 424	1 396 708
Finansiella kostnader	153 123	118 169
Ökning av kortfristiga fordringar	0	22 835
Minskning av långfristiga skulder	142 768	142 768
	1 264 315	1 680 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	898 467	356 152
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	542 315	-198 416

*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

Styrelsen har under året jobbat med att stärka föreningens ekonomi och kunna ha oförändrade månadsavgifter för våra medlemmar. Vår vindslokal har under året korttids-uthyrt även externt och inte enbart till medlemmar i huset. Detta har givit ett tillskott till föreningens kassa om ca 227,000 kr. Hyran för den större hyreslokalen har under året höjts och förhandling har inletts med den mindre hyreslokalen där avtalet förändras 2023. Föreningen har under året haft ett positivt kassaflöde pga nya och ökade intäkter från lokaler. En mindre renovering av den större hyreslokalens fönstersnickerier gjordes under året. En fuktskada upptäcktes under sista kvartalet i lägenhet 1701, orsak utreds fortfarande. Lägenheten stod tom i samband med att skadan upptäcktes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	642	642	642
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 826	1 623	1 619	1 597
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 259	4 334	4 408	4 482
Elkostnad/m ² totalyta	22	13	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	139	147	142	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	21	24	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	58	62	63
Soliditet (%)	79	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	348	-294	-206	64
Nettoomsättning (tkr)	1 710	1 448	1 447	1 445

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 924 m² bostäder och 130 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	30 561 222	0	0	30 561 222
Upplåtelseavgifter	6 720 975	0	0	6 720 975
Fond för yttre underhåll	311 958	296 667	-306 993	322 284
S:a bundet eget kapital	37 594 155	296 667	-306 993	37 604 481
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 265 533	-296 667	12 682	-4 981 548
Årets resultat	348 261	348 261	294 311	-294 311
S:a fritt eget kapital	-4 917 272	51 594	306 993	-5 275 859
S:a eget kapital	32 676 883	348 261	0	32 328 622

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	348 261
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 968 866
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-296 667
summa balanserat resultat	-4 917 272

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 917 272
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 709 808	1 448 230
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 250	21 872
Summa rörelseintäkter		1 716 058	1 470 102

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-760 459	-1 196 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 490	-137 458
Personalkostnader	Not 6	-65 475	-63 113
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 373	-249 561
Summa rörelsekostnader		-1 216 797	-1 646 270

RÖRELSERESULTAT

499 260 **-176 167**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 124	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	-153 123	-118 169
Summa finansiella poster	-150 999	-118 144

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

348 261 **-294 311**

ÅRETS RESULTAT

348 261 **-294 311**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	40 339 916	40 582 346
Maskiner	Not 9	0	5 943
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 339 916	40 588 289
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 342 716	40 591 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		62 685	36 556
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	897 568	445 563
Summa kortfristiga fordringar		960 253	482 119
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 192	1 192
Summa kassa och bank		1 192	1 192
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		961 445	483 311
SUMMA TILLGÅNGAR		41 304 160	41 074 399

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 282 197	37 282 197
Fond för yttre underhåll	Not 13	311 958	322 284
Summa bundet eget kapital		37 594 155	37 604 481
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 265 533	-4 981 548
Årets resultat		348 261	-294 311
Summa fritt eget kapital		-4 917 272	-5 275 859
SUMMA EGET KAPITAL		32 676 883	32 328 622
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 016 000	2 784 500
Summa långfristiga skulder		1 016 000	2 784 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 179 232	5 553 500
Leverantörsskulder		79 159	81 924
Skatteskulder		77 498	147 636
Övriga skulder		24 971	1 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	250 417	176 786
Summa kortfristiga skulder		7 611 277	5 961 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 304 160	41 074 399

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
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Elanläggning	25 år	25 år
Ventilation	30 år	30 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	200 år	200 år
Energiåtgärder	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år
Fastighetsförbättring	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Maskin	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 234 482	1 234 482
Hyror lokaler	237 342	210 947
Överlåtelse/pantsättning	10 626	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 777
Gästlägenhet	227 336	0
Öresutjämning	22	24
	1 709 808	1 448 230

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	6 250	21 872
		6 250	21 872
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	15 429	16 614
	Fastighetsskötsel beställning	203	1 062
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	9 818	10 403
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 175	5 901
	Snöröjning/sandning	0	35 337
	Städning entreprenad	44 340	43 500
	Sotning	0	29 351
	Hissbesiktning	1 965	1 861
	Gemensamma utrymmen	0	28 621
	Gård	0	1 316
	Serviceavtal	3 000	3 000
	Förbrukningsmateriel	1 827	2 104
	Teleport/hissanläggning	2 624	2 624
		92 381	181 694
	Reparationer		
	Tvättstuga	16 845	4 101
	Entré/trapphus	0	10 159
	Lås	0	16 596
	VVS	27 743	7 052
	Värmeanläggning/undercentral	9 289	8 945
	Hiss	18 597	20 395
	Fönster	31 396	0
	Vattenskada	0	95 413
		103 870	162 661
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	272 999
	Tvättstuga	0	33 994
		0	306 993
	Taxebundna kostnader		
	El	44 209	27 374
	Värme	284 631	302 584
	Vatten	50 597	43 737
	Sophämtning/renhållning	36 626	32 359
		416 063	406 054
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 766	45 576
	Kabel-TV	9 934	9 486
	Bredband	11 947	9 375
		70 647	64 437
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 498	74 298
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	760 459	1 196 137

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	2 503	2 123
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	16 375
	Föreningskostnader	450	1 110
	Förvaltningsarvode	86 927	84 396
	Administration	25 453	2 538
	Korttidsinventarier	0	12 641
	Konsultarvode	0	7 951
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
		142 490	137 458
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 300	48 600
	Sociala kostnader	15 175	14 513
		65 475	63 113
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	109 365	109 365
	Förbättringar	133 065	133 065
	Maskiner	5 943	7 131
		248 373	249 561

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 784 208	44 784 208
	Utgående anskaffningsvärde	44 784 208	44 784 208
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 201 862	-3 959 431
	Årets avskrivningar enligt plan	-242 430	-242 430
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 444 292	-4 201 862
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 339 916	40 582 346
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 250 260	15 250 260
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 080 000	21 552 000
	Taxeringsvärde mark	72 809 000	50 809 000
		98 889 000	72 361 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 000 000	69 600 000
	Lokaler	2 889 000	2 761 000
		98 889 000	72 361 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 656	35 656
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 656	35 656
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 713	-22 582
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 943	-7 131
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 656	-29 713
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	5 943
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 075	50 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 075	50 075
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 075	-50 075
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 075	-50 075
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	293	73 613		
	Klientmedel hos SBC	271 267	354 960		
	Fordringar	0	16 990		
	Räntekonto hos SBC	626 008	0		
		897 568	445 563		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	322 284	434 200		
	Reservering enligt stadgar	296 667	217 100		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-306 993	-329 016		
	Vid årets slut	311 958	322 284		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	4,050 %	500 000	500 000	Rörligt
	Handelsbanken	3,400 %	381 000	385 000	2023-02-27
	Handelsbanken	3,510 %	930 000	940 000	2023-12-29
	Handelsbanken	3,630 %	663 250	670 250	2023-09-11
	Handelsbanken	1,400 %	1 696 500	1 714 500	2023-03-01
	Handelsbanken	3,360 %	1 546 732	1 563 500	2023-01-09
	Handelsbanken	1,550 %	1 088 000	1 160 000	2024-06-01
	Handelsbanken	3,930 %	645 750	652 750	2023-02-28
	Handelsbanken	3,150 %	744 000	752 000	2023-10-16
	Summa skulder till kreditinstitut		8 195 232	8 338 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 179 232	-5 553 500	
			1 016 000	2 784 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 481 392 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 300 000	12 300 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Löner	0	2 000
	Arvoden	44 840	44 140
	Sociala avgifter	14 100	14 497
	Ränta	28 078	11 954
	Avgifter och hyror	163 399	104 195
		250 417	176 786

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fortsatt utredning av fuktskada i lägenhet 1701. Arbete med besiktning av balkonger för ev renovering påbörjas under 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Andreas Tegesjö
Ordförande

Erik Bysell
Ledamot

Max William Kottorp
Ledamot

Malin Stockman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

Tom Quant
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ängskäret 3
Org.nr. 769603-8194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängskäret 3 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Ångskäret 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 digital signatur

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

Tom Quant

Intern 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