



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Enskede Kvarn



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 Enskede Kvarn

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 2021 och 2050.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2002-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Robert Skjellberg Averin	Ordförande	
Frida Ekelin	Ledamot	t.o.m. 2022-10-31
Ingrid Hagstrand	Ledamot	
Adam Petersson	Ledamot	
Ruud Alsemgeest	Suppleant	
Linnea Risinger Nathanson	Suppleant	
Stig Skog	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ruud Alsemgeest, Frida Ekelin, Ingrid Hagstrand, Linnea Risinger Nathanson och Stig Skog.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

Valberedning

Matilda Bergman

Sofia Nordin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nutiden 1	2005	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

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 1926 och består av 1 flerbostadshus.

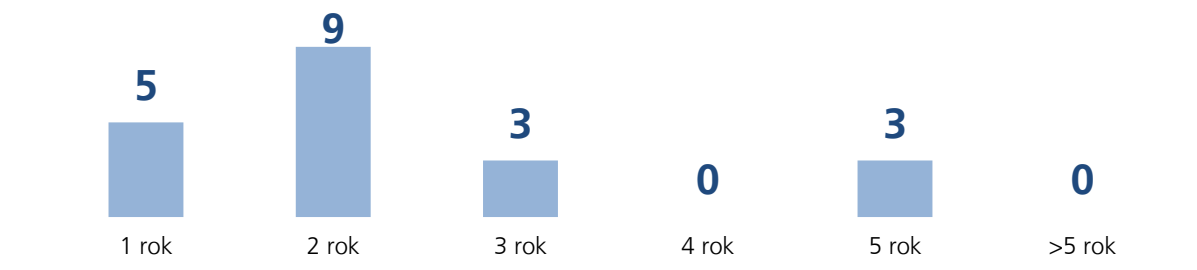
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 966 m², varav 1 500 m² utgör boyta och 1 466 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik & lager, Edbergs Papper & Hygien	314 m ²	
Tandläkarpraktik, Eurotand Klinik AB	66 m ²	2023-09-30
Skönhetssalong, Studio 321	59 m ²	2024-09-30
Fastighetsmäklare, Bjurfors	130 m ²	2023-09-30
Frisersalong, Salong Invit	53 m ²	2024-12-31
Restaurang, Caro sushi	75 m ²	2024-06-30
Butik, NOMA	69 m ²	2025-09-30
Aktivitetslokal, Starkare mammor	67 m ²	2024-01-25
Restaurang, Pizzeria Enskede	86 m ²	2025-09-30
Klädbutik, Klädverket hållbar livstil AB	167 m ²	2024-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal	Återfinns i källaren Stora Gungans väg 9
Toalett och dusch	Återfinns på vinden Stora Gungans väg 11
Tvättstuga	Återfinns i källaren Nynäsvägen 319
Uteplats på gården	
Cykelrum	Rakt fram i fd garaget
Toalett	Återfinns i källaren Stora Gungans väg 9
Styrelserum	Återfinns i källaren Stora Gungans väg 9

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering av fastigheten samt ombyggnation av parkeringsplatser och trädgård m.m.	2022 - 2023	
Installation av laddstolpar vid parkeringsplatserna	2022	
Byte värmeväxlare	2021	
Energideklaration	2021	
Monterat skyddsräcken på taket till gamla biografen	2021	
Målat om garage och cykelrum	2021	Bytt fönster samt satt dit glasbetong istället för luckor.
Digitalt bokningssystem för tvättstuga m.m.	2020	
Tvättstuga; Nytt torkskåp, tvättmaskin samt torktumlare	2020	
Byte till säkerhetsdörrar	2020	
Genomgång av radiatorer, byte av expansionskärl samt installation av reglerventiler	2020 - 2023	Byte av radiatorer i identifierade lgh.
Installerat toalett i källaren Stora Gungans väg 9	2020	
Byte av handbrandsläckare samt installation av brandvarnare i trapphus och garage	2020	Nästa byte 2030.
Ventilation; Omfattande åtgärder efter OVK	2020 - 2023	
Installerat nya cykelställ	2019	
Ombyggnation av grovsoprum till kontor och arkiv	2019	
Radonmätning	2019 - 2020	Godkänt resultat
Genomfört stamspolning	2019	
Installation av öppningsknappar vid portarna på fram- och baksida av fastigheten	2019	
Rengöring av ventilationskanaler	2018	
Renovering av takkupor på vinden	2018	
Genomgång av takpannor	2018	
Installation av frånluftsfläkt i tvättstugan	2018	
Fiber, gruppanslutning	2017	IP-only samt Bredbandsson
Ventilation (mekanisk frånluft)	2017	
Renovering av trappor mot gården	2016	
Byggnation av sophus	2016	
Takskyddsanordningar	2014	
Renovering av tvättstuga	2012	
Ommålning av portar	2012	
Renovering av dörr och fönsterbleck	2012	
Byte av plåttak	2010 - 2011	Gamla biografen
Omputsning av fasad	2008	Endast bomskador samt ommålning av fasaden.
Rörstambyte	2006	
Elstambyte	2006	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak och fönster		Under utredning 2023
Installera värmeslingor i stuprör och hängrännor		I samband med takrenovering
Fasadrenovering		Under utredning 2023
Inreda fd garaget med förrådsburar	2023	Arbetet beställt
Utöka lufttillflödet i lgh	2023	Delvis påbörjat
Renovering av entrédörrar	2023-2024	Under utredning 2023
Renovering av trapphus	2025	
Ombyggnation av samlingslokal	Avvaktas	Erhållit inredningsförslag från inredare.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 (fd ComHem)
El	Ellevio AB
Snöröjning gård	Svensk markservice AB
P-vakt vid behov	Q-Park
Fiber	IP-only
Gruppanslutning Fiber - 100/100mbit	Bredbandsson
Fastighetsskötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Återvinning	LL Återvinning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Tomthyra	Stockholms Markkontor
Takskottning	Påhlman Accesso AB
Hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Lås	Låssnabben AB
Trappstädning	MBC Städservice AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

- Pga. av kraftigt höjd tomträttsavgäld fr.o.m. 2023 har styrelsen undersökt möjligheten att friköpa tomten. Rådande ränteläge gör dock att föreningen inte klarar den merkostnad som uppstår under de första åren.
- Ett omfattande arbete har genomförts för att få tillbaka momspengar som föreningen hade uppfattningen att ekonomisk förvaltare bevakade.
- I samband med dränering och upprustning av innergård har föreningens lån utökats med ca 10 miljoner.
- Förhandling gällande räntor för nya och befintliga lån har genomförts med Swedbank. Styrelsen har lyckat förhandla sig till marknadens absolut bästa villkor. Med rådande ränteläge samt utökad lånenivå kommer föreningens räntekostnader trots detta att öka väsentligt.
- För att täcka föreningens ökade kostnader så höjdes årsavgiften för bostadsrättshavare med 15 %.
- För att försöka få ner kostnaderna för ekonomisk och teknisk förvaltning har avtalet med SBC sagts upp. Nya offerter har begärts in.
- Avtal gällande mattvätt och med Securitas Fastighetsjour har sagts upp.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

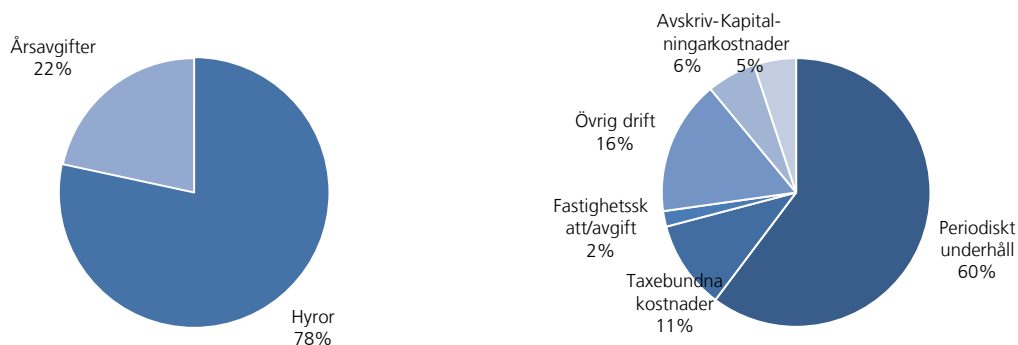
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-31 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	513 713	455 662
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 678 061	2 714 125
Finansiella intäkter	5 169	157
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 075
Ökning av långfristiga skulder	12 860 000	260 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 261 477	0
	16 804 707	2 976 357
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 844 728	2 647 472
Finansiella kostnader	387 026	209 897
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 875 802	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 821 469	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	60 936
	15 929 024	2 918 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 389 396	513 713
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	875 683	58 052

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägar rätt) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft sju ordinarie sammanträden och fyra temamöten t.ex. ekonomi- och planeringsmöten.

Andrahandsuthyrning: Johanna Richardsson har fått styrelsens godkännande att hyra ut sin lägenhet under ett år (villkoren för andrahandsuthyrning är reglerade i stadgarna).

Överlåtelse av bostadsrätt:

- Frida Ekelins lägenhet nr 1413 har överlåtits till Novin Sendi.

Hyresgäster i verksamhetslokaler:

- Edbergs har flyttat ut från butikslokalen på Nynäsvägen 317 och ny hyresgäst är Klädverket som säljer vintagekläder.

Föreningslokaler

- Belysning och eluttag är installerade i trädgårdsförrådet och snickarförrådet.
- Inredningsarkitekt har tagit fram förslag på utformning av föreningens samlingslokal. Styrelsen har dock beslutat att avvakta med genomförande tills ekonomiska läget efter dränering och upprustning av innergård klarnat.

Garage, parkering: Laddstolpar har installerats på samtliga parkeringsplatserna. Tre nya platser skapades längs med Yrkesgränd i samband med dräneringen.

Tvättstugan: Ny torktumlare installerad.

Utemiljö

- Dränering genomförd utefter hela byggnaden

Råvindarna: Beslut har tagits om att låta göra en förstudie av vad försäljning av vindarna skulle innebära. En särskild vindsgrupp har bildats för att hantera detta

Digitala media

- Föreningens hemsida www.brfenskedekvarn.se
- Föreningens e-postadress: info@brfenskedekvarn.se

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	451	397	384	371
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 224	1 322	1 304	1 290
Lån/m ² bostadsrättsyta	25 638	15 663	15 460	15 648
Elkostnad/m ² totalyta	31	20	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	186	179	159	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	21	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	75	83	81
Soliditet (%)	15	35	37	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 000	-595	-2 835	-355
Nettoomsättning (tkr)	2 678	2 611	2 590	2 553

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 500 m² bostäder och 1 466 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	19 340 494	0	0	19 340 494
Upplåtelseavgifter	679 063	0	0	679 063
Fond för yttre underhåll	771 762	671 392	-699 995	800 365
S:a bundet eget kapital	20 791 319	671 392	-699 995	20 819 922
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 697 739	-671 392	104 738	-9 131 085
Årets resultat	-5 000 436	-5 000 436	595 257	-595 257
S:a fritt eget kapital	-14 698 174	-5 671 828	699 995	-9 726 342
S:a eget kapital	6 093 145	-5 000 436	0	11 093 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 000 436
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 026 346
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-671 392
summa balanserat resultat	-14 698 174

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

771 762
-13 926 412

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 678 061	2 611 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	102 917
Summa rörelseintäkter		2 678 061	2 714 125

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-6 201 709	-2 203 080
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 270	-334 439
Personalkostnader	Not 6	-109 749	-109 953
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-451 911	-452 170
Summa rörelsekostnader		-7 296 639	-3 099 641

RÖRELSERESULTAT

-4 618 579 **-385 517**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 169	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 026	-209 897
Summa finansiella poster		-381 857	-209 740

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 000 436 **-595 257**

ÅRETS RESULTAT

-5 000 436 **-595 257**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8, 14	30 599 725	31 051 636
Pågående byggnation	Not 9	6 875 802	0
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 475 526	31 051 636

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

37 475 526

31 051 636

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		202 071	745
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 008 433	512 608
Summa kortfristiga fordringar		3 210 504	513 353

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 210 504

513 353

SUMMA TILLGÅNGAR

40 686 030

31 564 989

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 019 557	20 019 557
Fond för yttre underhåll	Not 12	771 762	800 365
Summa bundet eget kapital		20 791 319	20 819 922
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 697 739	-9 131 085
Årets resultat		-5 000 436	-595 257
Summa fritt eget kapital		-14 698 174	-9 726 342
SUMMA EGET KAPITAL		6 093 145	11 093 580
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 126 666	12 859 923
Summa långfristiga skulder		17 126 666	12 859 923
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 766 590	7 173 333
Leverantörsskulder		155 256	100 122
Skatteskulder		11 475	6 811
Övriga skulder		998 685	37 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	534 214	293 573
Summa kortfristiga skulder		17 466 220	7 611 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 686 030	31 564 989

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	578 151	507 745
Hyror bostäder	228 826	228 826
Hyror lokaler momspliktiga	1 607 650	1 573 066
Hyror lokaler	223 841	213 861
Hyror garage moms	0	7 670
Hyror parkering	19 627	53 486
Hyror förråd	15 400	26 496
Överlåtelse/pantsättning	4 589	0
Öresutjämning	-23	57
	2 678 061	2 611 207

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	101 876
Övriga intäkter	0	1 041
	0	102 917

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 947	4 063
	Snöröjning/sandning	118 861	154 014
	Städning enligt beställning	0	1 400
	Mattvätt/Hyrmattor	36 574	39 654
	Sotning	8 181	27 257
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 925	0
	Garage/parkering	802	0
	Gård	540	0
	Serviceavtal	2 715	6 489
	Förbrukningsmateriel	2 540	2 870
		211 084	235 747
	Reparationer		
	Lokaler	0	18 112
	Gemensamma utrymmen	0	8 558
	Entré/trapphus	0	520
	Lås	7 672	11 280
	VVS	57 707	0
	Elinstallationer	0	4 758
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 251
	Fönster	1 193	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 921	23 616
		73 493	73 095
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	151 680
	Värmeanläggning	0	271 987
	Bredband	0	45 247
	Huskropp utvändigt	0	69 255
	Tak	0	91 186
	Mark/gård/utemiljö	4 583 868	70 640
		4 583 868	699 995
	Taxebundna kostnader		
	El	92 787	56 689
	Värme	552 428	500 654
	Vatten	94 394	59 295
	Sophämtning/renhållning	69 843	64 695
	Grovsopor	0	4 008
		809 451	685 341
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 365	61 089
	Tomträttsavgäld	251 725	240 000
	Kabel-TV	30 763	32 067
	Bredband	32 540	44 285
		380 393	377 441
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	143 420	131 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 201 709	2 203 080

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	625
	Medlemsinformation	0	346
	Tele- och datakommunikation	8 089	379
	Inkassering avgift/hyra	2 329	2 369
	Hysesförluster	350	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 860	15 144
	Föreningskostnader	9 496	1 143
	Styrelseomkostnader	106	0
	Fritids- och trivselkostnader	299	1 128
	Förvaltningsarvode	210 675	226 619
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 348
	Administration	217 861	5 295
	Korttidsinventarier	0	6 193
	Konsultarvode	59 834	58 990
	Föreningsavgifter	3 287	3 206
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	1 602	1 562
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 090
		533 270	334 439
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 000	89 000
	Sociala kostnader	20 749	20 953
		109 749	109 953
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	366 198	366 457
	Förbättringar	85 713	85 713
		451 911	452 170

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 918 921	36 918 921
	Utgående anskaffningsvärde	36 918 921	36 918 921
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 867 285	-5 415 115
	Årets avskrivningar enligt plan	-451 911	-452 170
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 319 196	-5 867 285
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 599 725	31 051 636
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark	16 304 000	14 828 000
		41 304 000	34 828 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 000 000	24 600 000
	Lokaler	11 304 000	10 228 000
		41 304 000	34 828 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Innergårdsprojekt (inkl sophus, laddstolpar, parkeringsplatser)	6 875 802	0
		6 875 802	0
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	249 481	249 481
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	249 481	249 481
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-249 481	-249 481
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-249 481	-249 481
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto		1 619 037	-1 105
Klientmedel hos SBC		335 995	513 713
Räntekonto hos SBC		1 053 401	0
		3 008 433	512 608

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		800 365	2 758 192
Reservering enligt stadgar		671 392	335 690
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-699 995	-2 293 517
Vid årets slut		771 762	800 365

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Swedbank	3,390 %	6 433 333	6 673 333	2026-01-23
Swedbank	1,360 %	7 333 333	7 333 333	2024-04-25
Swedbank	0,690 %	5 526 590	5 526 590	2023-04-25
Swedbank	3,239 %	500 000	500 000	2023-04-28
Swedbank	3,239 %	4 500 000	0	2023-04-28
Swedbank	3,108 %	2 000 000	0	2023-03-28
Swedbank	3,108 %	3 000 000	0	2023-03-28
Swedbank	3,390 %	3 600 000	0	2026-01-23
Summa skulder till kreditinstitut		32 893 256	20 033 256	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 766 590	-7 173 333	
		17 126 666	12 859 923	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 693 256 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar		33 073 256	22 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vatten	50 958	14 596
	Arvoden	43 750	46 750
	Sociala avgifter	13 746	14 689
	Ränta	55 306	21 552
	Avgifter och hyror	303 359	195 986
	Innergården ÅTA	67 094	0
		534 213	293 573

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Sophantering: Stockholms stad har sedan i mars månad infört obligatorisk matavfallssortering för de boende. Särskilt kärl är installerat för detta. Observera att korrekt sopsortering är mycket viktig. Om det missköts kommer föreningen att beläggas med straffavgift från Stockholms Kommun.

- Radiatorer kommer att bytas hos dem som har för låg innetemperatur i lägenheterna.
- Åtgärder kommer att vidtas i ett antal lägenheter för att öka flödeskapaciteten för tilluft. Offert har begärts in.
- Smidesarbeten, trappräcken, spaljéer samt tillgänglighetsanpassning av trappor genomförs under 2023
- Plantering av växter på gården är inplanerad. Beräknas ske i maj 2023.
- Ny tvättmaskin är installerad i tvättstugan.

Arbete med att korrigera ingående moms för tidigare år har påbörjats men kommer tas med i 2023 års bokslut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Robert Skyllberg Averin
Ordförande

Frida Ekelin
Ledamot

Ingrid Hagstrand
Ledamot

Adam Petersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Enskede Kvarn, org.nr 769608-6151.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Enskede Kvarn för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm / 2023

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	674 412	578 151	540 000
Hyror bostäder	228 000	228 826	252 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 611 000	1 607 650	1 750 000
Hyror lokaler	223 000	223 841	213 000
Hyror parkering	135 000	19 627	55 000
Hyror förråd	50 000	15 400	28 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 589	0
Öresutjämning	0	-23	0
Övriga intäkter	898 650	0	0
	3 820 062	2 678 061	2 838 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-4 947	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-118 861	-75 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-13 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-36 574	-20 000
Sotning	-10 000	-8 181	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-35 925	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-4 000
Garage/parkering	0	-802	0
Sopphantering	-1 000	0	-1 000
Gård	0	-540	-3 000
Serviceavtal	-8 000	-2 715	-4 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 540	-2 000
	-85 000	-211 084	-134 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-50 000
Hyreslägenheter	-10 000	0	-25 000
Lokaler	-20 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	0
Tvättstuga	0	0	-10 000
Entré/trapphus	-5 000	0	-5 000
Lås	-5 000	-7 672	-10 000
Installationer	-10 000	0	-10 000
VVS	-10 000	-57 707	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	0	-10 000
Ventilation	-5 000	0	-25 000
Elinstallationer	-5 000	0	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-5 000	0	-5 000
Fönster	0	-1 193	-5 000
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-6 921	-10 000
	-115 000	-73 493	-195 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-6 000 000
Lokaler	0	0	-250 000
Källare	-250 000	0	0
VVS	-50 000	0	-100 000
Ventilation	0	0	-80 000
Huskropp utvändigt	0	0	-50 000
Mark/gård/utemiljö	-400 000	-4 583 868	-1 000 000
	-700 000	-4 583 868	-7 480 000

Taxebundna kostnader			
El	-87 000	-92 787	-45 000
Värme	-552 000	-552 428	-466 000
Vatten	-66 000	-94 394	-55 000
Sophämtning/renhållning	-72 000	-69 843	-55 000
Grovopor	0	0	-6 000
	-777 000	-809 451	-627 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 000	-65 365	-62 000
Tomträttsavgäld	-286 900	-251 725	-240 000
Kabel-TV	-36 000	-30 763	-35 000
Bredband	-49 000	-32 540	-37 000
	-439 900	-380 393	-374 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-145 000	-143 420	-130 000
	-145 000	-143 420	-130 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-313	-1 000
Tele- och datakommunikation	-500	-8 089	0
Juridiska åtgärder	0	0	-15 000
Inkassering avgift/hyra	-2 500	-2 329	0
Hysesförluster	0	-350	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-13 860	-16 000
Föreningskostnader	-5 000	-9 496	-4 000
Styrelseomkostnader	0	-106	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-299	-2 000
Studieverksamhet	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-250 000	-210 675	-234 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-3 000	-217 861	-2 000
Korttidsinventarier	0	0	-5 000
Konsultarvode	0	-59 834	-250 000
Föreningsavgifter	-4 500	-3 287	-4 000
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	-1 602	-1 600
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 170	-6 000
	-296 000	-533 270	-549 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-90 000	-89 000	-90 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	-2 000
Bilersättning skattepliktig	-1 000	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-20 749	-24 000
	-116 000	-109 749	-118 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-367 000	-366 198	-367 000
Förbättringar	-86 000	-85 713	-86 000
	-453 000	-451 911	-453 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 126 900	-7 296 639	-10 060 600
RÖRELSERESULTAT	693 162	-4 618 579	-7 222 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	11 060	3 401	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 709	0
Låneräntor	-722 000	-386 851	-230 000
Räntekostnader skattekonto	0	-140	0
Övriga räntekostnader	0	-35	0
	-710 940	-381 857	-230 000
RESULTAT	-17 778	-5 000 436	-7 452 600

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