

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 Stugan 2

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 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stugan GA:1. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar delvis gemensamma gårdstytter.

Styrelsen

Thomas Boussard	Ordförande
Ann-Charlotte Bolander	Ledamot
Johan Duprez	Ledamot
Rikard Lindberg Karlsson	Ledamot
Tove Vendel	Ledamot
Mattias Mattisson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG AB
---------------	------------------	---------

Valberedning

Arturo Arques
Carl-Johan Eliasson Sammankallande
Arsalan Farsani Fazeli

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stugan 2	2001	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

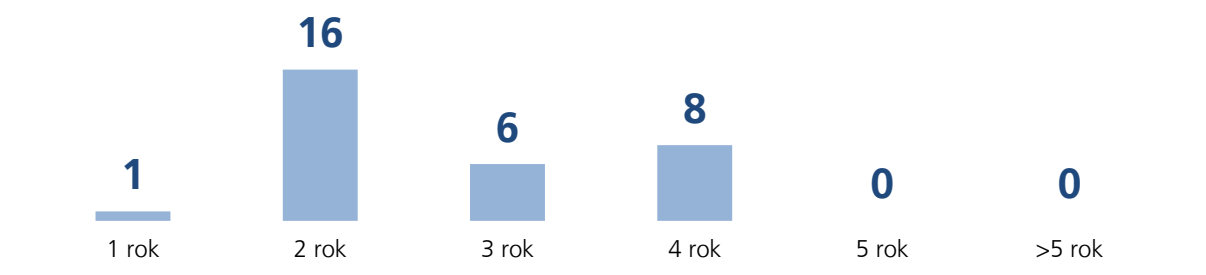
Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 253 m², varav 2 192 m² utgör boyta och 61 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massage och hälsovård	54 m ²	2023

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av kompressor i en av bergvärmepumparna	2022
Underhåll entréportar	2022
Målning fönster	2021
Installation värmekablar i stuprör och hängrännor	2021
Kompletterande brandskydd i källare & tvättstuga	2020
Tvätt av fasad	2020
Byte av växelventil i en av bergvärmepumparna	2020
Stamspolning	2020
Byte av låscylinrar i gemensamma utrymmen	2019
Byte av kompressor i en av bergvärmepumparna	2019
Installation av brandskydd i lägenheter och trapphus	2019
Nya koddosor till samtliga sex portar	2018
Målning av yttertak på huvudbyggnad och tvättstuga	2018
Ommålning av trapphus Tallgatan 9	2018
Återställning av fem brandskadade lägenheter samt trapphus	2018 - 2019
Renovering av bjälklag Tallgatan 9	2018
Installation av säkerhetsanordningar på yttertak	2018
Nyinstallation av torktumlare	2018
Renovering av hiss i 15A	2017
Nyinstallation av grovtvättmaskin	2017
Renovering fläktssystem	2016
Nyinstallation av trapphiss i 15A	2016
Installation bergvärme	2015
Stamspolning, horisontell & vertikal	2014
Målning/lackning ytterdörrar	2013
Utbyte av tvätt-/torkmaskiner	2013
Målning av fönster utvändigt	2012
Ombyggnad av innergård	2009
Målning av entré/våningsplan och trapphus	2008
Nyttillverkning och installation av entréportar	2005
Underhåll, reparation och målning av fasad på gårdsfastighet	2005
Installation av fiberoptiskt fastighetsnät för bredband	2002
Total renovering av stigare, stammar, fasad m.m.	1992 - 1993
Planerat underhåll	År
Byte av hiss (ev)	2023
Utrustning tvättstuga	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband, tv och telefoni	Tele2 AB, Sundbybergs Stadsnät
Teknisk förvaltning	Cemi AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät	Vattenfall
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Vatten och avlopp	Sundbybergs Stad
Hisservice	St. Eriks Hiss AB
Avfallshantering	Sundbybergs Stad
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta AB
Städning av trapphus och tvättstuga	Fastighetsägarna AB
Ventilation/sotning	Solna/Sbg Sotningsdistrikt
Värmeanläggning	KG Karlsson Rör AB
Säkerhet	Låspunkten AB, Brandexperten AB

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

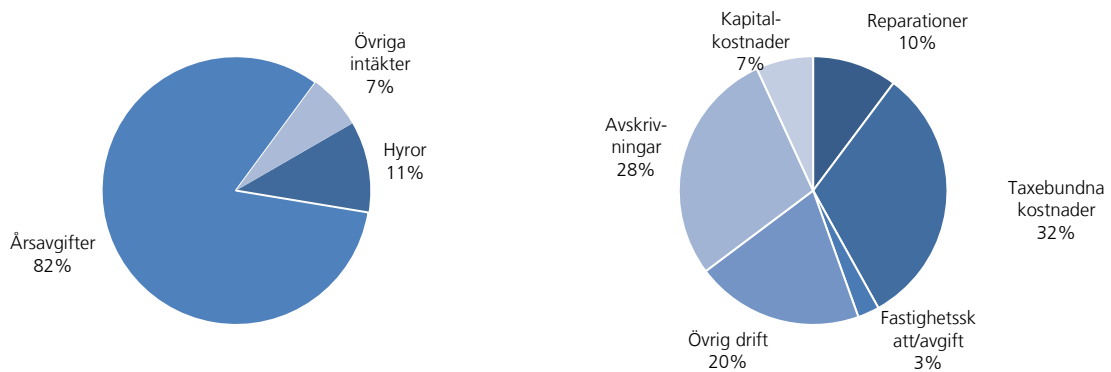
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 12,80 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 10 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 304 635	1 845 710
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 018 969	1 848 996
Finansiella intäkter	3 498	108
Balkongfond	1 008	930
Ökning av kortfristiga skulder	0	265 430
	2 023 475	2 115 464
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 399 082	1 103 935
Finansiella kostnader	148 432	149 573
Ökning av materiella anläggningstillgångar	62 300	1 249 181
Ökning av kortfristiga fordringar	153 958	4 989
Minskning av långfristiga skulder	0	148 860
Minskning av kortfristiga skulder	93 540	0
	1 857 312	2 656 539
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 458 629	1 304 635
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	153 993	-541 075

*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

- Avgiftshöjning med 10% från kvartal 4 med anledning av elprismarknaden och inflation

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	778	759	748	724
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 844	1 941	1 938	1 905
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 207	4 207	4 276	4 346
Elkostnad/m ² totalyta	236	166	96	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	34	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	67	77	77
Soliditet (%)	72	71	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-150	56	98	482
Nettoomsättning (tkr)	1 933	1 849	1 807	1 762

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 192 m² bostäder och 61 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	25 210 898	0	0	25 210 898
Upplåtelseavgifter	631 727	0	0	631 727
Fond för yttre underhåll	1 106 901	181 316	181 316	744 269
Balkongfond	8 268	1 008	0	7 260
S:a bundet eget kapital	26 957 794	182 324	181 316	26 594 154
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 877 873	-181 316	-125 264	-2 571 293
Årets resultat	-150 307	-150 307	-56 052	56 052
S:a ansamlad förlust	-3 028 179	-331 623	-181 316	-2 515 241
S:a eget kapital	23 929 615	-149 299	0	24 078 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-150 307
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 696 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 316
summa balanserat resultat	-3 028 180

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 028 180
----------------------------------	-------------------

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	1 932 643	1 848 735
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 326	261
Summa rörelseintäkter		2 018 969	1 848 996
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 273 981	-1 020 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 101	-83 472
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-613 496	-539 543
Jämförelsestörande poster		-11 764	
Summa rörelsekostnader		-2 024 342	-1 643 478
RÖRELSERESULTAT		-5 373	205 517
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 498	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 432	-149 573
Summa finansiella poster		-144 934	-149 465
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-150 307	56 052
ÅRETS RESULTAT		-150 307	56 052

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	31 698 672	32 217 082
Inventarier	Not 9	74 816	107 197
Summa materiella anläggningstillgångar		31 773 488	32 324 278
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 776 288	32 327 078
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		37 038	22 644
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 359 217	864 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	144 707	57 835
Summa kortfristiga fordringar		1 540 962	944 797
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		152 107	440 321
Summa kassa och bank		152 107	440 321
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 693 070	1 385 119
SUMMA TILLGÅNGAR		33 469 358	33 712 197

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 842 625	25 842 625
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 106 901	744 269
Balkongfond		8 268	7 260
Summa bundet eget kapital		26 957 794	26 594 154
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 877 873	-2 571 293
Årets resultat		-150 307	56 052
Summa ansamlad förlust		-3 028 179	-2 515 241
SUMMA EGET KAPITAL		23 929 615	24 078 913
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 495 427	8 556 840
Summa långfristiga skulder		3 495 427	8 556 840
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 511 413	450 000
Leverantörsskulder		49 721	226 189
Skatteskulder		109 418	52 639
Övriga skulder		22 500	22 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	351 264	325 115
Summa kortfristiga skulder		6 044 316	1 076 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 469 358	33 712 197

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	50 år	50 år
Målning yttertak	20 år	20 år
Fasad/balkonger	50 år	50 år
Hängrännor och stuprör	30 år	30 år
Fönster och dörrar	50 år	50 år
Målning fönster	15-20 år	15-20 år
Entrédörrar	50 år	50 år
Stomkomplettering förening	100 år	100 år
Tvättstugor	30 år	30 år
Målning trapphus	30 år	30 år
Stomkomplettering medlem	100 år	100 år
Stamledning VA	50 år	50 år
Golvbrunnar	30 år	30 år
Värmesystem	50 år	50 år
Bergvärme, borrhål	60 år	60 år
Bergvärme, anläggning/UC	40 år	40 år
Bergvärme, pumphar	20 år	20 år
Lufbehandlingsystem	25 år	25 år
Fastighetsel	10-40 år	10-40 år
Hissar	35 år	35 år
Övrigt	40 år	40 år
Markanläggning	40 år	40 år
Inventarier	10 år	10 år
Kodlås	15 år	15 år
Taksäkerhet	50 år	50 år
Brandlarm	10 år	10 år
Fönster	20 år	0
Kompressor	15 år	0

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 665 618	1 624 994
	Hyror bostäder	99 888	99 888
	Hyror lokaler	106 616	103 905
	Hyror garage	10 185	11 033
	Hyror förråd	4 219	3 337
	Kabel-TV intäkter	840	840
	Bredbandsintäkter	46 551	11 532
	Hyresrabatt	-12 401	-9 650
	Överlåtelse/pantsättning	11 109	0
	Avgift andrahandsuthyrning	0	2 830
	Öresutjämning	18	25
		1 932 643	1 848 735
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	84 761	0
	Övriga intäkter	1 565	261
		86 326	261

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 980	40 980
	Fastighetsskötsel beställning	2 734	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 038	0
	Snöröjning/sandning	0	6 225
	Städning entreprenad	67 517	67 692
	Hissbesiktning	4 184	4 156
	Gemensamma utrymmen	2 032	0
	Gård	2 948	2 304
	Serviceavtal	3 430	4 781
	Förbrukningsmateriel	1 979	5 231
	Brandskydd	13 210	20 292
		142 052	151 661
	Reparationer		
	Tvättstuga	23 712	2 278
	Lås	1 410	13 584
	VVS	22 172	12 539
	Värmeanläggning/undercentral	97 363	23 385
	Ventilation	0	29 650
	Elinstallationer	10 584	3 317
	Hiss	10 180	18 368
	Fönster	10 926	0
	Skador/klotter/skadegörelse	45 194	57 283
		221 541	160 404
	Taxebundna kostnader		
	El	531 653	373 377
	Vatten	87 044	76 058
	Sophämtning/renhållning	65 516	77 699
		684 213	527 134
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	95 480	87 399
	Kabel-TV	68 564	35 874
	Bredband	5 352	5 352
		169 396	128 625
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 779	52 639
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 273 981	1 020 463

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 876	2 814
	Medlemsinformation	525	0
	Tele- och datakommunikation	1 009	759
	Inkassering avgift/hyra	518	0
	Hysesförluster	5	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	13 750
	Föreningskostnader	913	2 459
	Styrelseomkostnader	17 277	6 000
	Fritids- och trivselkostnader	842	921
	Förvaltningsarvode	58 167	46 364
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 600
	Administration	21 279	3 812
	Konsultarvode	0	994
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	0
		125 101	83 472
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	119 182	119 182
	Yttertak K3	41 652	41 652
	Fasader/balkonger K3	30 240	30 240
	Fönster/dörrar och portar K3	85 146	31 179
	Stomkomplettering förening K3	30 240	30 240
	Stomkomplettering medlem K3	30 240	30 240
	Stamledning VA K3	40 032	40 032
	Värmesystem K3	45 994	45 588
	Luftbehandlingssystem K3	3 150	3 150
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	88 669	69 089
	Hissar K3	10 832	10 832
	Sekundärbyggnader K3	29 400	29 400
	Markanläggning	26 337	26 337
	Inventarier	32 380	32 380
		613 496	539 543
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring Värmesyst K3	11 764	
		11 764	

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 022 971	33 773 790
	Nyanskaffningar	62 300	1 249 181
	Utgående anskaffningsvärde	35 085 271	35 022 971
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 805 890	-2 298 727
	Årets avskrivningar enligt plan	-581 115	-507 163
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 387 005	-2 805 890
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 698 672	32 217 082
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 994 643	6 994 643
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 721 000	26 546 000
	Taxeringsvärde mark	24 848 000	23 595 000
		58 569 000	50 141 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 600 000	49 400 000
	Lokaler	969 000	741 000
		58 569 000	50 141 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	591 950	591 950
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	591 950	591 950
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-484 753	-452 372
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 380	-32 380
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-517 133	-484 752
	Redovisat restvärde vid årets slut	74 817	107 197
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	52 696	4
	Klientmedel hos SBC	272 005	510 243
	Räntekonto hos SBC	1 034 516	354 071
		1 359 217	864 318

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	29 725	30 130
	Kabel-TV	18 636	17 140
	Förvaltningsarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige	5 270	5 190
	Hiss	6 315	0
	Försäkringsersättning	84 761	0
		144 707	57 835

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	744 269	851 082
	Reservering enligt stadgar	181 316	0
	Reservering enligt stämmobeslut	181 316	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-106 813
	Vid årets slut	1 106 901	744 269

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	0,880 %	900 000	900 000	2026-09-01
	Handelsbanken	3,010 %	2 000 000	2 000 000	2025-12-01
	Handelsbanken	0,990 %	2 000 000	2 000 000	2023-12-01
	Handelsbanken	3,680 %	450 000	450 000	2023-09-30
	Handelsbanken	0,920 %	595 427	595 427	2024-10-30
	Handelsbanken	1,550 %	2 000 000	2 000 000	2023-03-01
	Handelsbanken	1,550 %	1 061 413	1 061 413	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		9 006 840	9 006 840	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 511 413	-450 000	
			3 495 427	8 556 840	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 956 960 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	9 900 000	9 900 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	121 877	93 072
	Ränta	15 705	12 580
	Avgifter och hyror	213 682	175 704
	Fönsterrenovering	0	43 759
		351 264	325 115

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Avgiftshöjning från januari med 12.8% med anledning av elprismarknaden och ränteläget

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2023

Thomas Boussard
Ordförande

Ann-Charlotte Bolander
Ledamot

Johan Duprez
Ledamot

Rikard Lindberg Karlsson
Ledamot

Tove Vendel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stugan 2, org. nr 769602-5985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stugan 2 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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 Stugan 2 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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