



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sundby nr 1

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 1996 och 2060.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Ginger Flärvall	Ordförande
Kim Bäckström	Ledamot
Patrik Krokstedt	Ledamot
Thomas Liljander	Ledamot
Suzanna Olsson	Ledamot

Christina Ingemarsson	Suppleant
Fredrik Nickander	Suppleant
Jonny Sahyouni	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

### Valberedning

Ingrid Holmström  
Margareta Utterborn

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Emund 9	1995	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via vattenradiatorer.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 15 flerbostadshus.

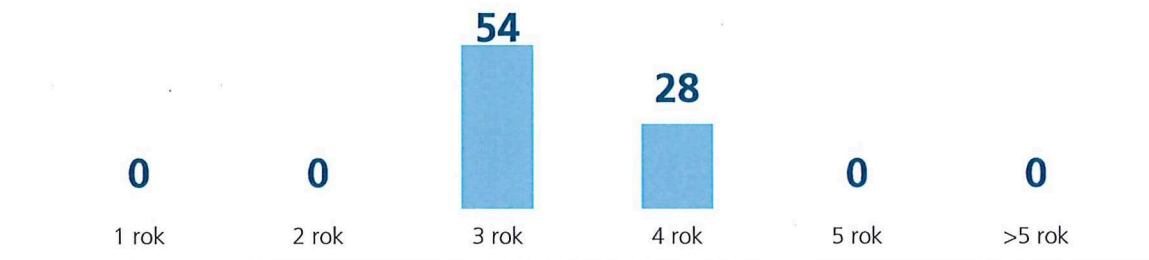
Värdeåret är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 464 m<sup>2</sup>, varav 6 464 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1996 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Höjning av fastigheter som sjunkit	2019 - 2022	pågående arbete
Planerat underhåll	År	
Ommålning av fasader	Start tidigast 2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

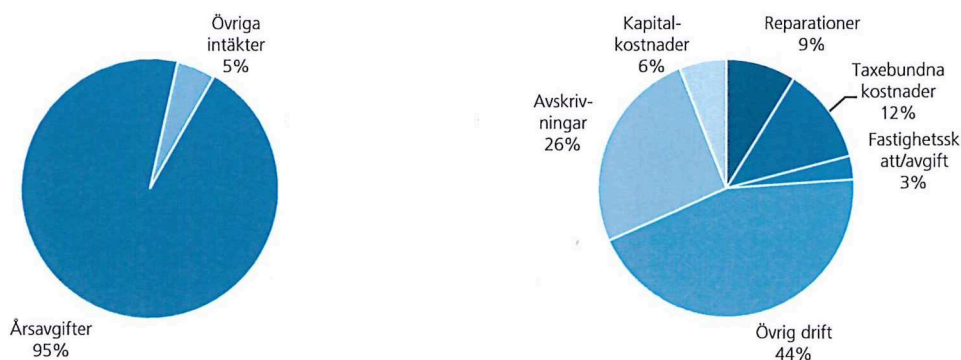
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Finansiell optimering	Finopti
Vinterunderhåll	Sundbybergs Åkeri & Trp AB
Trädgårdsunderhåll	Habitek Utemiljö AB
Skadedjursbekämpning	NoMore
Laddstolpar för elbil	CTek

### Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 120 444</b>	<b>7 232 814</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 037 109	4 004 464
Finansiella intäkter	33 122	12 927
Ökning av kortfristiga skulder	487 874	0
	<b>4 558 104</b>	<b>4 017 390</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 806 726	2 576 535
Finansiella kostnader	242 714	134 532
Ökning av materiella anläggningstillgångar	216 100	0
Ökning av kortfristiga fordringar	28 393	21 722
Minskning av långfristiga skulder	950 000	1 189 037
Minskning av kortfristiga skulder	0	207 934
	<b>4 243 933</b>	<b>4 129 761</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 434 616</b>	<b>7 120 444</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>314 172</b>	<b>-112 370</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Laddstolpar uppsatta på nedre Emundskroken.

Stamspolning i alla lägenheter.

OVK gjord i hela föreningen.

Renovering av staket vid båda parkeringsplatserna på Emundskroken.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	594	595	595	595
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 735	4 882	5 066	5 221
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	7	6	6
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	43	40	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	38	21	35	42
Soliditet (%)	36	36	34	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-32	254	-466	-832
Nettoomsättning (tkr)	4 037	4 004	3 996	3 996

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 464 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	10 611 724	0	0	10 611 724
Fond för yttre underhåll	435 000	435 000	-626 568	626 568
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>11 046 724</b>	<b>435 000</b>	<b>-626 568</b>	<b>11 238 292</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 820 563	-435 000	880 591	6 374 972
Årets resultat	-31 509	-31 509	-254 023	254 023
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>6 789 053</b>	<b>-466 509</b>	<b>626 568</b>	<b>6 628 995</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 835 777</b>	<b>-31 509</b>	<b>0</b>	<b>17 867 287</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-31 509
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 255 563
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-435 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>6 789 053</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
**att i ny räkning överförs**

**6 789 054**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 036 568	4 003 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	780
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 037 109</b>	<b>4 004 464</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 280 450	-2 206 177
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 548	-283 988
Personalkostnader	Not 6	-181 728	-86 370
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 052 300	-1 052 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 859 026</b>	<b>-3 628 836</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>178 083</b>	<b>375 628</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 122	12 927
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 714	-134 532
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-209 592</b>	<b>-121 605</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-31 509</b>	<b>254 023</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-31 509</b>	<b>254 023</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	41 783 534	42 835 834
Pågående byggnation	Not 9	216 100	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 999 634</b>	<b>42 835 834</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>42 003 134</b>	<b>42 839 334</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 780	8 807
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 746 986	2 447 361
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 770 766</b>	<b>2 456 168</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 836 205	4 808 239
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 836 205</b>	<b>4 808 239</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 606 972</b>	<b>7 264 407</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 610 105</b>	<b>50 103 741</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 611 724	10 611 724
Fond för yttre underhåll	Not 13	435 000	626 568
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 046 724</b>	<b>11 238 292</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 820 563	6 374 972
Årets resultat		-31 509	254 023
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 789 053</b>	<b>6 628 995</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 835 777</b>	<b>17 867 287</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	8 734 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 734 125</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	30 608 250	22 824 125
Leverantörsskulder		345 642	25 390
Skatteskulder		244 196	236 816
Övriga skulder		2 000	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	574 240	413 998
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 774 328</b>	<b>23 502 329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 610 105</b>	<b>50 103 741</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	63 år	63 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 841 240	3 844 611
Vattenintäkter	150 935	151 080
Elintäkter moms	10 123	3 613
Elintäkter laddstolpe	14 088	4 410
Överlåtelse/pantsättning	14 973	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 227	0
Öresutjämning	-17	-31
	<b>4 036 568</b>	<b>4 003 684</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	540	780
	<b>540</b>	<b>780</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 240	1 723
	Fastighetsskötsel beställning	1 016	5 006
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	167 604	141 208
	Fastighetsskötsel gård beställning	64 341	40 075
	Snöröjning/sandning	165 374	100 307
	Gemensamma utrymmen	15 331	1 423
	Sophantering	101 360	0
	Gård	4 628	21 430
	Serviceavtal	2 243	2 243
	Förbrukningsmateriel	212 884	1 817
		<b>741 021</b>	<b>315 232</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	14 461	1 600
	Lås	1 382	9 050
	VVS	-3 775	2 891
	Värmeanläggning/undercentral	8 345	0
	Ventilation	153 750	0
	Elinstallationer	4 050	8 227
	Skador/klotter/skadegörelse	116 479	74 064
	Vattenskada	65 328	0
		<b>360 020</b>	<b>95 832</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	656 722
		<b>0</b>	<b>656 722</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	73 851	42 567
	Vatten	294 557	276 682
	Sophämtning/renhållning	106 014	107 964
	Grovsopor	26 450	18 170
		<b>500 872</b>	<b>445 383</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	157 206	179 043
	Tomträttsavgäld	343 200	343 200
	Kabel-TV	53 573	51 127
		<b>553 979</b>	<b>573 370</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>124 558</b>	<b>119 638</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 280 450</b>	<b>2 206 177</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Medlemsinformation	678	0
	Tele- och datakommunikation	1 390	0
	Inkassering avgift/hyra	1 535	0
	Hysesförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	37 500	37 500
	Föreningskostnader	800	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 095	0
	Förvaltningsarvode	229 931	200 050
	Administration	31 317	4 152
	Korttidsinventarier	6 526	0
	Konsultarvode	23 726	35 456
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 930	6 830
		<b>344 548</b>	<b>283 988</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	144 904	70 000
	Sociala kostnader	36 824	16 370
		<b>181 728</b>	<b>86 370</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 052 300	1 052 300
		<b>1 052 300</b>	<b>1 052 300</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 580 265	66 580 265
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 580 265</b>	<b>66 580 265</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-23 744 431	-22 692 131
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 052 300	-1 052 300
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-24 796 731</b>	<b>-23 744 431</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>41 783 534</b>	<b>42 835 834</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	104 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	35 000 000
		<b>145 000 000</b>	<b>107 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	145 000 000	107 000 000
		<b>145 000 000</b>	<b>107 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	216 100	0
		<b>216 100</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	168 952	168 952
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>168 952</b>	<b>168 952</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-168 952	-168 952
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-168 952</b>	<b>-168 952</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	137 756	125 445
	Momsavräkning	10 820	9 711
	Klientmedel hos SBC	1 543 682	1 261 994
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		<b>2 746 986</b>	<b>2 447 361</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	626 568	1 840 614
	Reservering enligt stadgar	435 000	199 740
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-626 568	-1 413 786
	<b>Vid årets slut</b>	<b>435 000</b>	<b>626 568</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	3,064 %	9 484 125	9 784 125	2023-12-28
Handelsbanken	3,710 %	12 390 000	12 690 000	2023-12-01
Nordea	0,450 %	8 734 125	9 084 125	2023-12-20
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 608 250</b>	<b>31 558 250</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 608 250	-22 824 125	
		<b>0</b>	<b>8 734 125</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 858 250 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	56 803 000	56 803 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	144 900	69 999
Sociala avgifter	45 528	21 994
Ränta	43 034	3 748
Avgifter och hyror	340 778	318 257
	<b>574 240</b>	<b>413 998</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning av samtliga hus i föreningen, detta är ett projekt som kommer att delas upp på ett antal år.

Planerar att jämna ut och asfaltera om marken vid parkeringsplatserna vid nedre Emundskroken.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Ginger Flärvall  
Ordförande

Kim Bäckström  
Ledamot

Patrik Krokstedt  
Ledamot

Thomas Liljander  
Ledamot

Suzanna Olsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

KPMG AB

Torbjörn Larsson  
Extern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundby nr 1, org. nr 769600-9161

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundby nr 1 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 upplýser, 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 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 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. Risker 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 Sundby nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 förtlöpande 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.

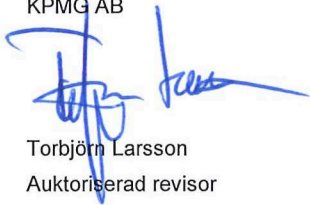
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 den 22 maj 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad 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](http://www.sbc.se)