

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 Facklan nr 7

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 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 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

Marco Gentili	Ordförande
Viktor Andbert	Ledamot
Sarah Egstam	Ledamot
Martin Gutberg	Ledamot
Tomas Lindén	Ledamot
Mikael Walther	Ledamot

Gustav J I Bondeman von Schmalensee	Suppleant
Johan Erik Fredstorp	Suppleant
Irina Karlström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Börje Krafft	Ordinarie Extern	ADD + SUBTRACT AB
Göran Liljegren	Ordinarie Intern	
Ove Bertills	Suppleant Intern	

Valberedning

Anna Engquist	
Mojan Holmström	
Ann Marie Janson Lang	Sammanställande
Erik Mjöberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2022-04-21. Extra stämma med anledning av förhandsröstning.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-14. Extra stämma med anledning av försäljning av lokal Image group samt höjning av överlåtelse- och pantsättningsavgift.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Facklan 7	2000	Stockholm
Facklan 8	2000	Stockholm
Facklan 9	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1887 - 1890 och består av 3 flerbostadshus.

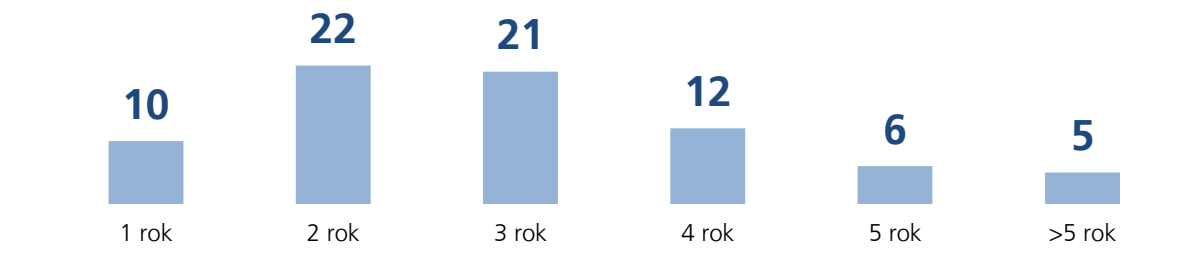
Fastigheternas värdeår är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 150 m², varav 7 243 m² utgör boyta och 907 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Knut Restaurang & Bar AB	162 m ²	2025-12-31
Laserlight Sverige AB	67 m ²	2025-10-31
Bisse of Sweden AB	114 m ²	2025-12-31
A Fastighetsmäklari Lagerlöfs AB	126 m ²	2023-10-31
Primafila KB	54 m ²	2025-09-30
FriMakarna	29 m ²	2025-05-31
Tegnérkunden Fastighetsbyrå AB	37 m ²	2024-09-30
Patrik Bogårdh - Ljusbild	52 m ²	2025-09-30
Image Group AB	240 m ²	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Plåttak målning	2022
Entrédörrar renovering	2022
Fasadmålning mot gatan	2022
Byte av tryckstegringspump	2022
Trapphus målning U 17A	2022
Planerat underhåll	År
Målning av räcke gård	2023
Renovering Hiss U 19B	2023
Tvättstuga, ventilation, sanering, målning	2023
Slutlig OVK Rapport	2023
Stamspolning	2023
Under 2023 kommer brandutrymningsväg till U17a och U17b färdigställas	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	FT-drift från 2018-07-01

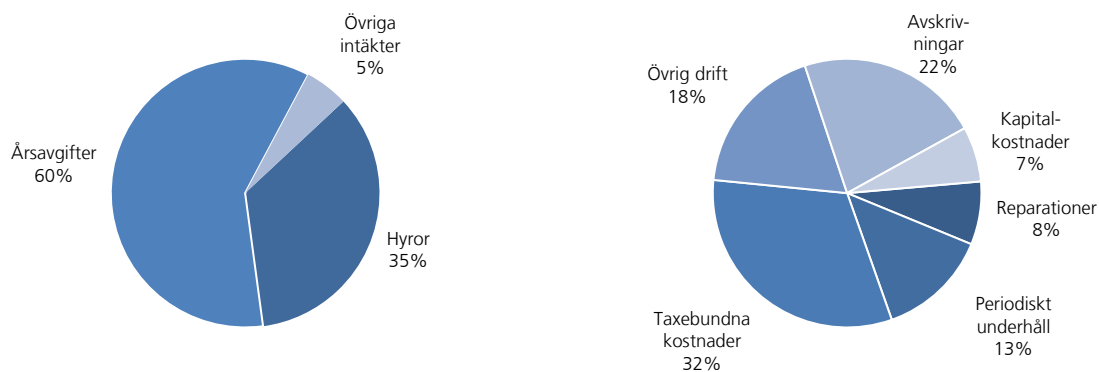
Föreningens ekonomi

Under 2022 har styrelsen fortsatt med att genomföra fastighetens underhållsplan på ett kostnadseffektivt sätt som även tillåtit fortsatta amorteringar. På det hela taget ger detta oss fortsatt utrymme för underhåll av fastigheten enligt plan, samt att hålla årsavgifterna oförändrade de närmaste åren. Föreningen har även under 2022 påbörjat försäljning av lokal på Upplandsgatan 17b/c, som vid en eventuellt slutförd försäljning under 2023 kommer att inbringa 25,9 miljoner kronor till föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 871 947	1 975 434
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 851 188	6 599 973
Finansiella intäkter	4 995	959
Medlemsinsatser	559 441	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	460 530
	7 415 623	7 061 462
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 854 282	5 687 536
Finansiella kostnader	444 461	476 346
Ökning av kortfristiga fordringar	69 781	1 067
Minskning av långfristiga skulder	480 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	272 586	0
	6 121 110	7 164 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 166 460	1 871 947
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 294 513	-103 487

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	572	572	570	568
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 464	2 518	2 413	2 375
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 756	6 823	6 962	7 519
Elkostnad/m ² totalyta	33	27	27	26
Värmekostnad/m ² totalyta	181	174	156	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	35	33	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	58	78	89
Soliditet (%)	64	63	63	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	65	-1 056	-1 311	-784
Nettoomsättning (tkr)	6 511	6 549	6 484	6 515

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 243 m² bostäder och 907 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	75 028 213	0	0	75 028 213
Upplåtelseavgifter	34 653 509	559 441	0	34 094 068
S:a bundet eget kapital	109 681 722	559 441	0	109 122 281
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-21 325 438	0	-1 055 790	-20 269 647
Årets resultat	64 599	64 599	1 055 790	-1 055 790
S:a fritt eget kapital	-21 260 838	64 599	0	-21 325 438
S:a eget kapital	88 420 883	624 040	0	87 796 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	64 599
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 325 437
summa balanserat resultat	-21 260 838

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-21 260 838
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 510 747	6 548 702
Övriga rörelseintäkter	Not 3	340 441	51 271
Summa rörelseintäkter		6 851 188	6 599 973

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 288 199	-5 327 529
Övriga externa kostnader	Not 5	-397 111	-242 267
Personalkostnader	Not 6	-168 973	-117 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 492 840	-1 492 840
Summa rörelsekostnader		-6 347 123	-7 180 377

RÖRELSERESULTAT

504 065 **-580 403**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 995	959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 461	-476 346
Summa finansiella poster		-439 466	-475 387

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

64 599 **-1 055 790**

ÅRETS RESULTAT

64 599 **-1 055 790**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	135 191 331	136 677 184
Inventarier	Not 9	36 103	43 091
Summa materiella anläggningstillgångar		135 227 435	136 720 275
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 227 435	136 720 275
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		212 986	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 183 027	2 031 719
Summa kortfristiga fordringar		3 396 013	2 031 719
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 396 013	2 031 719
SUMMA TILLGÅNGAR		138 623 447	138 751 994

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 681 722	109 122 281
Summa bundet eget kapital		109 681 722	109 122 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 325 438	-20 269 647
Årets resultat		64 599	-1 055 790
Summa fritt eget kapital		-21 260 838	-21 325 438
SUMMA EGET KAPITAL		88 420 883	87 796 843
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	47 800 000	48 760 000
Summa långfristiga skulder		47 800 000	48 760 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	720 000	240 000
Leverantörsskulder		216 087	242 609
Skatteskulder		33 628	356 142
Övriga skulder		559 165	583 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	873 684	772 748
Summa kortfristiga skulder		2 402 564	2 195 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 623 447	138 751 994

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 anspråktagande 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	15-100 år	15-100 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Ventilation	20 år	20 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 105 479	4 105 479
Hyror bostäder	108 711	108 711
Hyror lokaler momspliktiga	2 276 301	2 328 503
Kabel-TV intäkter	1 200	1 200
Överlåtelse/pantsättning	6 521	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 471	4 760
Öresutjämning	63	49
	6 510 747	6 548 702

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	14 832	3 140
Försäkringsersättning	318 415	33 220
Övriga intäkter	7 194	14 911
	340 441	51 271

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	110 447	117 750
	Fastighetsskötsel beställning	25 425	48 114
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 169	3 746
	Snöröjning/sandning	9 669	16 392
	Städning entreprenad	120 814	117 727
	Mattvätt/Hyrmattor	22 887	22 498
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	86 118
	Hissbesiktning	9 433	2 696
	Myndighets tillsyn	0	1 845
	Gemensamma utrymmen	1 229	7 923
	Sophantering	44 764	11 466
	Gård	16 913	7 160
	Serviceavtal	88 202	52 077
	Förbrukningsmateriel	3 994	2 749
	Teleport/hissanläggning	14 700	14 701
	Brandskydd	0	3 729
		481 646	516 689
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	58 372	0
	Hyreslägenheter	546	0
	Brf Lägenheter	0	5 623
	Lokaler	14 492	3 651
	Tvättstuga	13 625	37 553
	Sophantering/återvinning	0	3 399
	Källare	0	5 217
	Entré/trapphus	1 130	1 786
	Lås	25 533	10 117
	VVS	90 232	86 451
	Värmeanläggning/undercentral	3 317	15 423
	Ventilation	21 254	260 828
	Elinstallationer	10 465	35 745
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	27 663
	Hiss	58 118	32 743
	Mark/gård/utemiljö	7 563	4 204
	Skador/klotter/skadegörelse	41 670	30 171
	Vattenskada	168 612	141 795
		514 929	702 370
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	807 949	118 556
	Lokaler	95 924	0
	Ventilation	0	99 395
	Hiss	0	573 546
	Tak	0	485 480
		903 873	1 276 977
	Taxebundna kostnader		
	El	269 406	222 111
	Värme	1 476 548	1 418 969
	Vatten	307 072	288 551
	Sophämtning/renhållning	106 894	134 621
		2 159 921	2 064 252
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	125 701	8 975
	Bredband	61 765	62 152
		187 466	71 127

Not 4 fortsättning		
Fastighetskatt/Kommunal avgift	40 364	696 114
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 288 199	5 327 529
Not 5	2022	2021
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	307	3 126
Medlemsinformation	0	162
Tele- och datakommunikation	19 789	13 352
Juridiska åtgärder	155 784	54 096
Hysesförluster	0	0
Övriga förluster	6 832	0
Revisionsarvode extern revisor	20 691	20 131
Föreningskostnader	4 116	4 415
Styrelseomkostnader	535	1 416
Fritids- och trivselkostnader	2 671	824
Förvaltningsarvode	111 270	108 902
Administration	14 240	13 115
Korttidsinventarier	0	1 599
Konsultarvode	60 876	21 130
	397 111	242 267
Not 6	2022	2021
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internerrevisor	136 000	90 025
Sociala kostnader	32 973	27 715
	168 973	117 740
Not 7	2022	2021
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	736 030	736 030
Förbättringar	749 823	749 823
Inventarier	6 988	6 988
	1 492 840	1 492 840

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 019 030	156 019 030
	Utgående anskaffningsvärde	156 019 030	156 019 030
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 341 846	-17 855 994
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 485 853	-1 485 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 827 699	-19 341 846
	Planenligt restvärde vid årets slut	135 191 331	136 677 184
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 880 350	40 880 350
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	122 120 000	99 484 000
	Taxeringsvärde mark	289 872 000	192 339 000
		411 992 000	291 823 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	385 000 000	267 800 000
	Lokaler	26 992 000	24 023 000
		411 992 000	291 823 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 816	104 816
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 816	104 816
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-61 725	-54 737
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 988	-6 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-68 713	-61 725
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 103	43 091
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 137	7 726
	Klientmedel hos SBC	2 112 229	1 871 947
	Fordringar	15 430	152 930
	Räntekonto hos SBC	1 054 231	0
	OBS konto	0	-884
		3 183 027	2 031 719

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,990 %	18 000 000	18 000 000	2026-09-30
Handelsbanken	1,070 %	9 520 000	10 000 000	2025-03-30
Handelsbanken	0,740 %	9 000 000	9 000 000	2025-09-30
Handelsbanken	0,790 %	12 000 000	12 000 000	2025-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		48 520 000	49 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-720 000	-240 000	
		47 800 000	48 760 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 920 000 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	73 100 000	73 100 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	120 000	90 000
Sociala avgifter	37 704	28 278
Ränta	24 877	25 733
Avgifter och hyror	691 103	610 470
Fastighetsskötsel beställning	0	10 535
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Tvättstuga	0	7 731
	873 684	772 747

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen inväntar att bygglov ska beviljas för lokalen på Upplandsgatan 17 b/c för att kunna slutföra försäljningen.

Slutförande av OVK slutförs under Q1 2023

Offertering av stamspolning sker Q1 och spolning är planerat till sommar 2023.

Under 2023 kommer brandutrymningsväg till U17a och U17b färdigställas

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Marco Gentili
Ordförande

Viktor Andbert
Ledamot

Sarah Egstam
Ledamot

Martin Gutberg
Ledamot

Tomas Lindén
Ledamot

Mikael Walther
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Börje Krafft
Extern revisor

Göran Liljegren
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen nr Facklan 7

Org.nr 716416-2692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen nr Facklan 7** för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 **Bostadsrättsföreningen nr Facklan 7** 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

- 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 grundar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2023-04-18

Börje Krafft
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