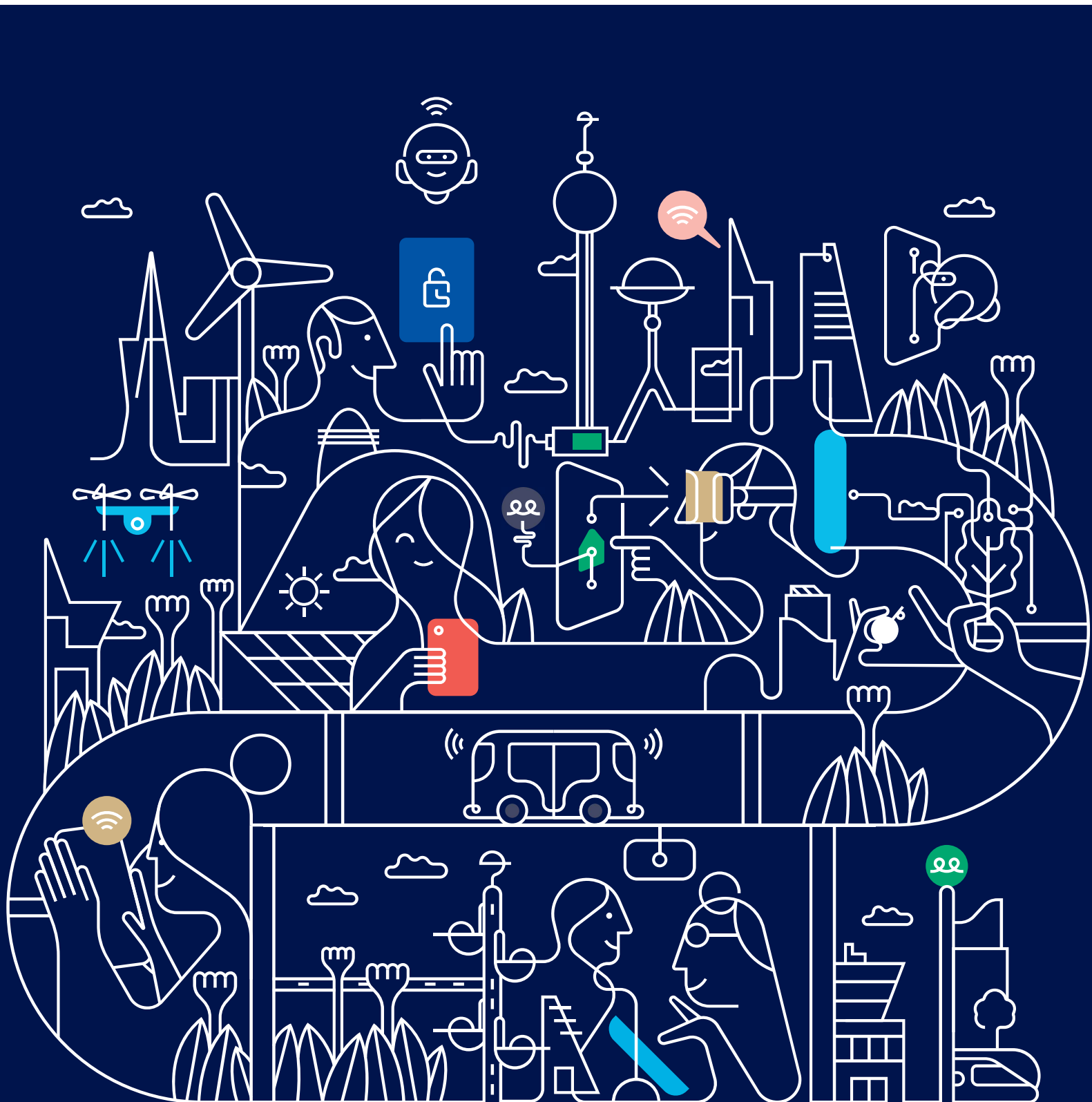




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Aprilgatan 12



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 byggentreprenader 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 Aprilgatan 12

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 2022 och 2071.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-13 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

Mattias Åberg	Ordförande
Matilda Brunström	Ledamot
Göran Hagberg	Ledamot
Thomas Stenström	Ledamot
Gustav Söderlund	Ledamot

Jossefin Blomberg	Suppleant
Adam Karl Ove Eriksson	Suppleant
Lisbet Hedlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Jennel	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stockholm KB
---------------	------------------	--------------------------



Valberedning

Jabil Seven
Håkan Ullberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Idegranen 2	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

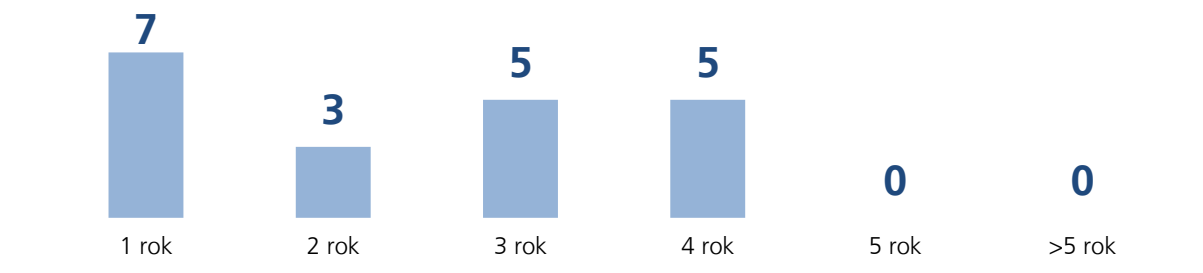
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 417 m², varav 1 249 m² utgör boyta och 168 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Västberga Lås	168 m ²	240331

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2022	
Vindsomvandling	2019	Omvandlingen beräknas vara färdig första halvåret 2019.
Ventilation	2019	Installation av mekanisk frånluftsventilation. Modernisering av ventilation i samband med vindsomvandlingen.
Byte av tak	2018 - 2019	Taket kommer att bytas i samband med vindsomvandling
Kartering	2017	kartläggning av rök- och ventilationskanaler
Rivning av vindslägenhet	2017	Sophantering, kranlyft mm
Vindsomvandling	2017	Bygglov erhållet. Förberedelser pågår
Koddosor	2016	Alla dosor utbyta till modern standard
OVK	2016	OVK genomfördes
Byte av avloppsstam i källarutrymme	2015	Huvudledning utbytt till nytt gjutjärnsrör
Stamspolning	2015	Fullskalig stamspolning och filmning av alla rör
Nya källarförråd	2015	Flytt av förråd från vinden till källaren. Full renovering av källarutrymmet och ny belysning installerad
Gårdsbrunn	2015	Reparerad
Renovering av dörrar i lokal 15	2015	Alla 4 dörrar till lokal 15 utbyta
snörasskydd	2014	
Dragning av fiber	2013	avtal tecknat med Ownit
Stamrengöring	2013	ny stamöversyn 2022
Takunderhåll	2013	Översyn av fogar samt takplåstring
Byte av värmeväxlare, dubbel vv	2012	
Fönsterrenovering	2010	Detaljerad genomgång av samtliga fönster, reparation/utbyte samt målning av alla snickerier
Målning av gång och grind	2010	
OVK	2009 - 2010	Ventilationskontroll, åtgärder och godkännande
Renovering av tvättstuga	2009	Full ytskiktsrenovering och leasande av ny maskinpark
Byte av elmätare	2007 - 2008	
Uppgradering centralantennsystem	2007	
Takvärme	2006	Eluppvärmning av takrännor, stuprör installerad under hösten
Trapphusrenovering	2005	Trapphusen målade, ny belysning installerad 2005
Fjärrvärme	2005	Byte från oljeeldning till fjärrvärme
Portar	2005 - 2006	Nya entréportar, nya kodlås
Upprustning av gården	2003 - 2014	Nytt staket, nytt gårdshus, sandlåda, blomsterplanteringar

Planerat underhåll	År
Byta fjärrvärmecentral	2023
Byte maskinpark tvättstuga	2024
OVK	2025
Förstudie avloppsstammar	2026
Putsa fasad	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FT drift
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Rörliga kostnader har ökat på grund av förhöjda elkostnader samt högre ränta på ett av föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 50 %.

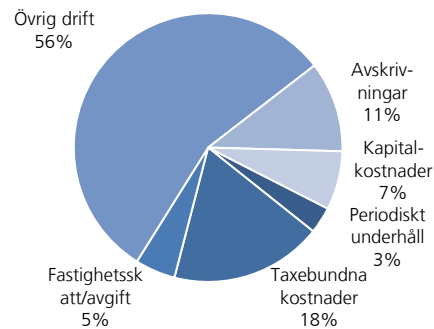
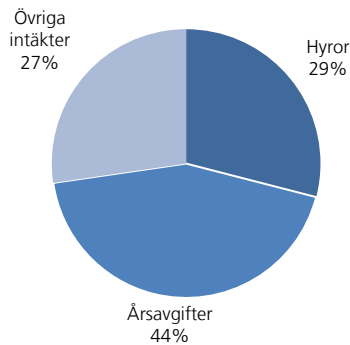
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 10 %.

I enlighet med den tvist som uppstått relaterad till vindsomvandlingen så har föreningen gjort en avsättning om 239 017 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 340 877	710 767
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	981 931	807 386
Finansiella intäkter	4 189	429
Minskning kortfristiga fordringar	0	33 067
Balkongfond	239 017	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 151 509
Ökning av kortfristiga skulder	29 887	0
	1 255 025	2 992 391
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 281 316	1 715 168
Finansiella kostnader	109 379	102 855
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	314 924
Ökning av kortfristiga fordringar	223 524	0
Minskning av långfristiga skulder	74 114	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	229 335
	1 688 333	2 362 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	907 569	1 340 877
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-433 308	630 110

*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 sommaren genomfördes stamspoling och filmning av rör. Föreningen har under året justerat kaminerna i vindslägenheterna. Tvisten relaterad till vindsomvandlingen är överklagad av motparten och förväntas avslutas under 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	343	312	308	501
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 696	1 652	1 648	1 623
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 852	6 911	5 189	7 889
Elkostnad/m ² totalyta	41	33	28	52
Värmekostnad/m ² totalyta	125	121	143	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	17	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	73	81	372
Soliditet (%)	72	73	79	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-573	-1 168	-835	-5 198
Nettoomsättning (tkr)	770	713	711	945

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 249 m² bostäder och 168 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	15 072 992	0	0	15 072 992
Upplåtelseavgifter	17 293 647	0	0	17 293 647
Fond för yttre underhåll	165 365	165 365	-74 589	74 589
S:a bundet eget kapital	32 532 004	165 365	-74 589	32 441 228
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 554 076	-165 365	-1 093 036	-7 295 675
Årets resultat	-573 371	-573 371	1 167 625	-1 167 625
S:a fritt eget kapital	-9 127 447	-738 736	74 589	-8 463 300
S:a eget kapital	23 404 557	-573 371	0	23 977 928

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-573 371
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 388 711
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 365
summa balanserat resultat	-9 127 447

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

48 898
-9 078 549

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	769 616	712 643
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 315	94 743
Summa rörelseintäkter		981 931	807 386
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-618 286	-798 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-672 446	-875 311
Personalkostnader	Not 6	9 416	-41 664
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-168 796	-157 418
Summa rörelsekostnader		-1 450 112	-1 872 586
RÖRELSERESULTAT		-468 181	-1 065 200
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 189	429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 379	-102 855
Summa finansiella poster		-105 190	-102 425
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-573 371	-1 167 625
ÅRETS RESULTAT		-573 371	-1 167 625

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	31 177 167	17 691 835
Pågående byggnation	Not 9	0	13 654 128
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 177 167	31 345 964
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 999	1 999
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 999	1 999
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 179 166	31 347 963
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 987	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 147 956	1 364 727
Summa kortfristiga fordringar		1 154 943	1 364 727
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 154 943	1 364 727
SUMMA TILLGÅNGAR		32 334 109	32 712 690

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 366 639	32 366 639
Fond för yttre underhåll	Not 13	165 365	74 589
Summa bundet eget kapital		32 532 004	32 441 228
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 554 076	-7 295 675
Årets resultat		-573 371	-1 167 625
Summa fritt eget kapital		-9 127 447	-8 463 300
SUMMA EGET KAPITAL		23 404 557	23 977 928
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar	Not 14	239 017	0
		239 017	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 274 600	6 159 353
Summa långfristiga skulder		4 274 600	6 159 353
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 283 331	2 472 692
Leverantörsskulder		43 405	36 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	89 199	66 145
Summa kortfristiga skulder		4 415 935	2 575 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 334 109	32 712 690

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	20-50 år	20-50 år
Tak	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	428 997	389 997
Hyror lokaler	284 907	277 569
Bredbandsintäkter	45 084	45 084
Överlåtelse/pantsättning	10 626	0
Öresutjämning	2	-7
	769 616	712 643

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	71 070	26 763
Återbäring försäkringsbolag	0	67 980
Övriga intäkter	141 245	0
	212 315	94 743

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 264	0
	Fastighetsskötsel beställning	9 633	0
	Gemensamma utrymmen	448	400
	Gård	2 728	3 628
	Serviceavtal	16 738	3 715
	Förbrukningsmateriel	570	3 227
		83 380	10 969
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	20 000
	Tvättstuga	6 658	0
	Entré/trapphus	0	850
	Lås	5 220	51 588
	VVS	2 000	0
	Ventilation	0	12 163
	Huskropp utvändigt	0	6 881
	Tak	0	34 406
	Fasad	0	27 525
		13 878	153 413
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	217 288
	VVS	44 325	0
	Tak	4 573	0
		48 898	217 288
	Taxebundna kostnader		
	El	57 672	47 414
	Värme	177 500	170 859
	Vatten	27 887	26 201
	Sophämtning/renhållning	20 397	19 036
		283 456	263 510
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 698	41 909
	Bredband	69 360	69 507
		113 058	111 416
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 616	41 597
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	618 286	798 193
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 449	313
	Juridiska åtgärder	357 682	778 881
	Hyresförluster	11 736	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 000	27 256
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	0	590
	Studieverksamhet	0	10 000
	Förvaltningsarvode	63 818	62 436
	Administration	16 195	1 477
	Konsultarvode	202 676	-10 462
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 370
		672 446	875 311

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-7 252	22 000
	Löner	0	13 100
	Sociala kostnader	-2 164	6 564
		-9 416	41 664
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	70 898	59 520
	Förbättringar	97 898	97 898
		168 796	157 418
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 236 890	20 236 890
	Nyanskaffningar	13 654 128	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 891 018	20 236 890
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 545 054	-2 387 636
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 796	-157 418
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 713 851	-2 545 054
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 177 167	17 691 835
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 326 046	5 326 046
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 790 000	16 063 000
	Taxeringsvärde mark	21 648 000	12 532 000
		44 438 000	28 595 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 200 000	26 200 000
	Lokaler	2 238 000	2 395 000
		44 438 000	28 595 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	13 654 128
		0	13 654 128

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 996	4 996
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 996	4 996
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 996	-4 996
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 996	-4 996
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 999	1 999
		1 999	1 999
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	120	114
	Skattefordran	1 250	23 736
	Klientmedel hos SBC	253 441	290 454
	Fordringar	239 017	0
	Räntekonto hos SBC	654 128	1 050 423
		1 147 956	1 364 727
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	74 589	149 178
	Reservering enligt stadgar	165 365	74 589
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-74 589	-149 178
	Vid årets slut	165 365	74 589
Not 14	ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Övriga avsättningar	239 017	0
	Vid årets slut	239 017	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,150 %	1 957 014	1 975 134	2023-03-30
Handelsbanken	1,100 %	1 822 925	1 844 669	2023-09-30
Handelsbanken	3,150 %	469 976	470 810	2023-03-01
Handelsbanken	0,980 %	1 000 000	1 000 000	2024-03-30
Handelsbanken	1,060 %	990 000	1 000 000	2024-12-01
Handelsbanken	1,040 %	297 000	300 000	2024-12-01
Handelsbanken	0,970 %	357 000	360 608	2024-12-01
Handelsbanken	0,970 %	476 016	480 824	2024-12-01
Handelsbanken	1,000 %	1 188 000	1 200 000	2024-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		8 557 931	8 632 045	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 283 331	-2 472 692	
		4 274 600	6 159 353	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 178 301 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 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 419 000	21 419 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	0	7 252
Sociala avgifter	0	2 164
Ränta	6 022	8 004
Avgifter och hyror	83 177	48 725
	89 199	66 145

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vid årsskiftet höjdes medlemsavgifterna med 50 %.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Mattias Åberg
Ordförande

Matilda Brunström
Ledamot

Göran Hagberg
Ledamot

Thomas Stenström
Ledamot

Gustav Söderlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Bakertilly

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Aprilgatan 12
Org.nr 769606-6237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aprilgatan 12 för räkenskapsåret 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 de 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 Brf Aprilgatan 12 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
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