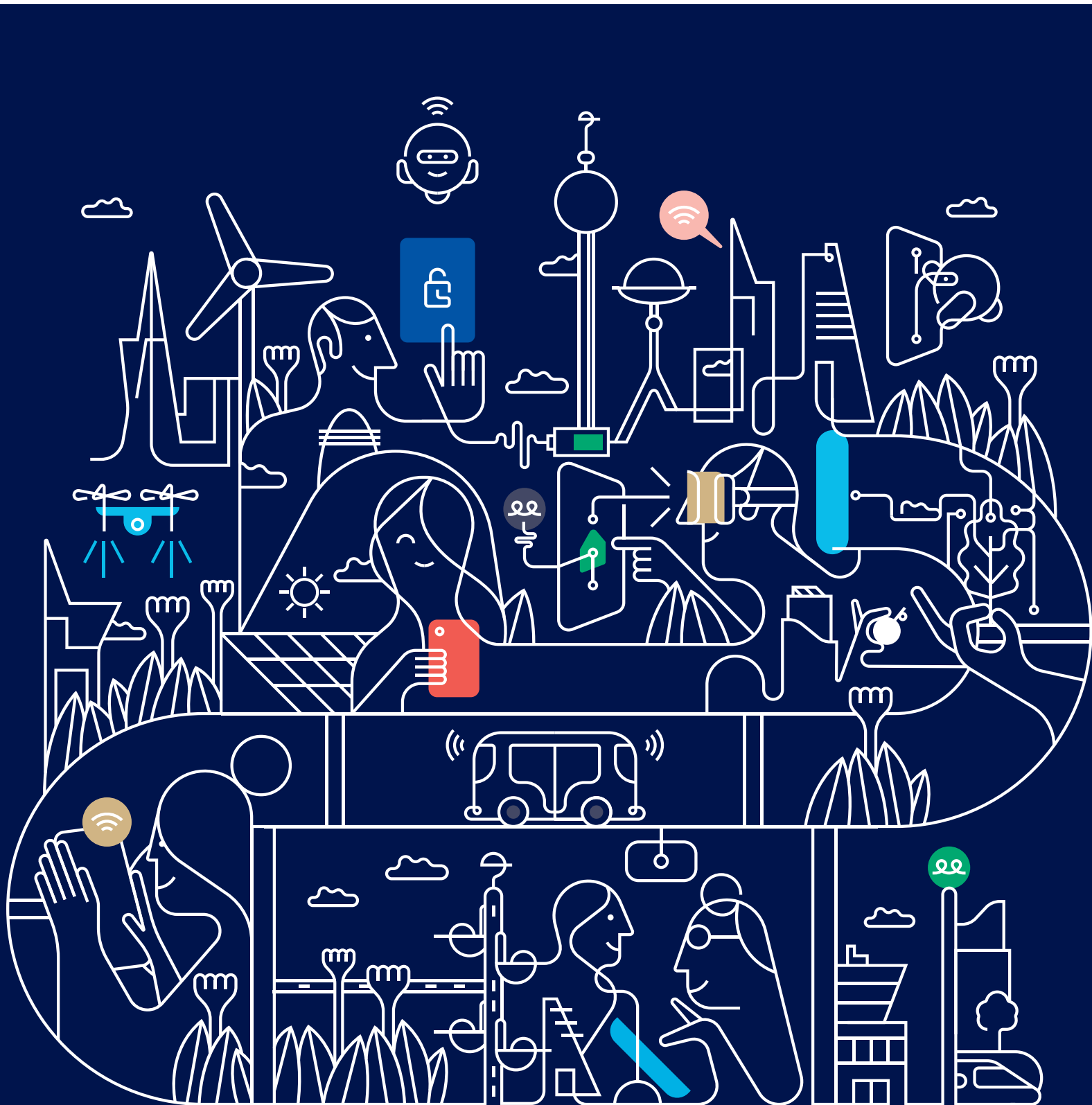




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Åkeriet



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 Åkeriet

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 2016 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Kian Aghaei	Ordförande
Johan Potrus	Vice ordförande
Anton Johansson	Kassör
Stina Erlands	Ledamot
Marcus Fritz	Ledamot
Anna-Maria Nordin	Suppleant
Erica Oscarsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kian Aghaei, Stina Erlands, Anton Johansson och Johan Potrus.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Lemmel	Ordinarie Extern	WeAudit Sweden AB
-------------	------------------	-------------------

Valberedning

Johanna Arias
Daniel Ryderås

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åkeriet 1	2006	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

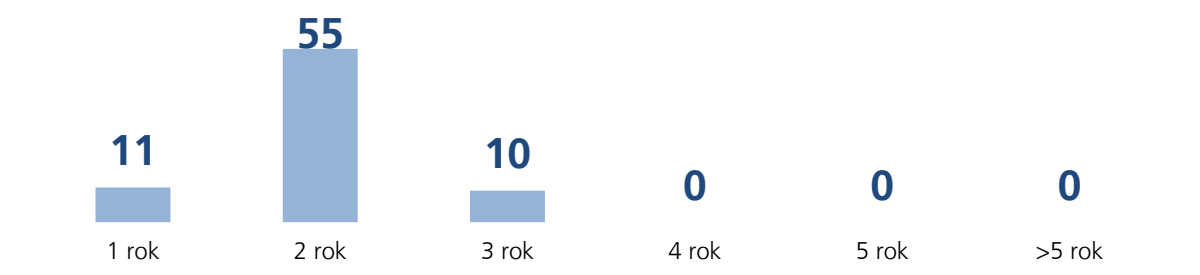
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 109 m², varav 4 459 m² utgör boyta och 650 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkare	131 m ²	pågående
Filmproduktion	70 m ²	pågående
Byggföretag	42 m ²	pågående
Fotostudio	40 m ²	pågående
Träningslokal	90 m ²	2023-06-01
Ljudstudio	42 m ²	pågående

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Lägenhet som föreningens medlemmar kan hyra för kortare perioder.
Tvättstuga	Tvättstuga bestående av 4 maskiner, torktumlare och torkskåp.
Vindsförråd	
Källarförråd	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-kontroll	2022	Obligatorisk ventilationskontroll
Dränering	2022 - 2023	Dränering samtliga fastigheter samt återställande av påverkade utemiljöer
Radonmätning	2022	Obligatorisk kontroll
Översyn av balkonger	2022	Obligatorisk kontroll
Underhåll av tvättstuga	2021	Inköp av nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
Underhåll av utemiljön	2020	Fortsatt underhåll av utemiljön
Underhåll av en av föreningens lokaler	2019 - 2020	
Asfaltering av samtliga gångvägar	2018	
Underhåll av föreningens rabatter	2018	Nya buskar och ny jord
Lagning av asfalt utanför garage	2017	
Lagning av torkskåp i tvättstuga	2017	
Sopkärl	2016	
Fönstermålning	2016 - 2017	Ommålning i vissa lägenheter under 2018
Garageportar	2016	
Stamspolning	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll utemiljö	2023	Fortsatt arbete med utemiljön
Renovering av hyresrätt	2023	Renovering av hyresrätt enligt överenskommelse
Stamspolning	2023	
Sotning	2023	
Översyn av tak	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Cortea	Fastighetsskötsel
Telge Energi	El
Vattenfall	El
Sundbybergs stad Stadsbyggnad och miljöförvaltning	Sophantering
Telenor Bredband	Bredband
Norin Hedlund AB	Snöskottning tak
Ekonomisk förvaltning	SBC
Norr Energi	Fjärrvärme
Recycling i Stockholm	Sophantering
Fragaria Tradgardar	Snöskottning
Hugos städ	Städning
Veteranpoolen	Underhåll utemiljö

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

Föreningens ekonomi

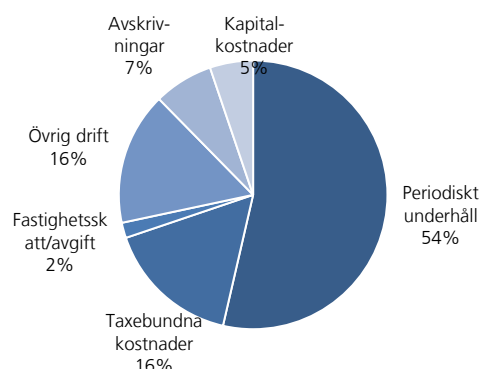
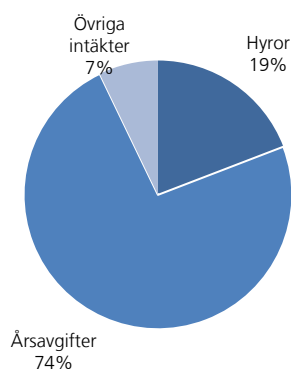
Under 2022 har föreningen aktivt jobbat med att fortsätta sänka kostnader och hitta mer fördelaktiga leverantörsavtal. I och med höjda låneräntor på grund av tuffare ekonomiskt klimat samt nya lån för stort underhåll (dränering) så fastslogs en höjning á 14.5% på avgifter, med start 1:a Januari 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 14,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 268 817	1 104 633
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 438 163	4 348 015
Finansiella intäkter	4 905	382
Minskning kortfristiga fordringar	0	210 656
Ökning av långfristiga skulder	3 760 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	3 250 023	58 658
	11 453 091	4 617 711
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 099 174	2 921 517
Finansiella kostnader	473 107	292 010
Ökning av kortfristiga fordringar	147 317	0
Minskning av långfristiga skulder	0	240 000
	8 719 598	3 453 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 002 309	2 268 817
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 733 492	1 164 184

*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 2022 påbörjades ett stort underhållsarbete i form av en dränering av samtliga fastigheter. Arbetet sträcker sig till sommaren 2023.

Under året har det även skett uppsyn av balkonger genom en obligatorisk kontroll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	727	758	750
Hyror/m ² hyresrättsyta	797	975	739	839
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 194	7 340	7 716	7 915
Elkostnad/m ² totalyta	43	27	28	32
Värmekostnad/m ² totalyta	163	158	147	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	43	41	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	57	82	84
Soliditet (%)	64	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 785	479	-5	-905
Nettoomsättning (tkr)	4 414	4 314	4 353	4 180

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 459 m² bostäder och 650 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	70 258 198	0	0	70 258 198
Upplåtelseavgifter	9 284 253	0	0	9 284 253
Fond för yttre underhåll	928 683	375 918	-284 745	837 510
S:a bundet eget kapital	80 471 134	375 918	-284 745	80 379 961
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 830 537	-375 918	763 428	-3 218 046
Årets resultat	-4 785 401	-4 785 401	-478 683	478 683
S:a fritt eget kapital	-7 615 937	-5 161 319	284 745	-2 739 364
S:a eget kapital	72 855 197	-4 785 401	0	77 640 597

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 785 401
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 454 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-375 918
summa balanserat resultat	-7 615 937

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

928 683
-6 687 254

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 414 209	4 314 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 954	33 770
Summa rörelseintäkter		4 438 163	4 348 015

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-7 464 252	-2 489 099
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 224	-233 580
Personalkostnader	Not 6	-204 698	-198 838
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-656 187	-656 187
Summa rörelsekostnader		-8 755 362	-3 577 704

RÖRELSERESULTAT

-4 317 199 **770 311**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 905	382
Räntekostnader och liknande resultatposter	-473 107	-292 010
Summa finansiella poster	-468 202	-291 628

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-4 785 401 **478 683**

ÅRETS RESULTAT

-4 785 401 **478 683**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	107 546 719	108 202 906
Summa materiella anläggningstillgångar	107 546 719	108 202 906
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	107 546 719	108 202 906
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	105 868	65 635
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 371 022	2 557 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	67 265	60 280
Summa kortfristiga fordringar	5 544 155	2 683 692
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	99 188	78 841
Summa kassa och bank	99 188	78 841
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 643 343	2 762 533
SUMMA TILLGÅNGAR	113 190 062	110 965 439

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 542 451	79 542 451
Fond för yttre underhåll	Not 11	928 683	837 510
Summa bundet eget kapital		80 471 134	80 379 961
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 830 537	-3 218 046
Årets resultat		-4 785 401	478 683
Summa fritt eget kapital		-7 615 937	-2 739 364
SUMMA EGET KAPITAL		72 855 197	77 640 597
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 090 000	32 080 000
Summa långfristiga skulder		19 090 000	32 080 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 990 000	240 000
Leverantörsskulder		3 214 820	186 801
Skatteskulder		338 869	338 480
Övriga skulder		19 800	20 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	681 376	459 353
Summa kortfristiga skulder		21 244 865	1 244 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 190 062	110 965 439

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 270 724	3 200 116
Hyror bostäder	80 405	80 405
Hyror lokaler momspliktiga	105 600	155 510
Hyror lokaler	494 118	452 665
Hyror garage/parkering	4 800	25 317
Hyror parkering	67 200	39 959
Hyror garage	98 400	83 080
Bredbandsintäkter	246 840	262 108
Överlåtelse/pantsättning	24 875	0
Gästlägenhet	21 250	15 100
Öresutjämning	-2	-15
	4 414 209	4 314 245

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader moms	0	14 843
Försäkringsersättning	22 885	0
Övriga intäkter	1 069	18 927
	23 954	33 770

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	209 470	34 112
	Fastighetsskötsel beställning	0	18 712
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 401	55 754
	Fastighetsskötsel gård beställning	77 168	23 251
	Snöröjning/sandning	50 779	49 852
	Städning entreprenad	77 552	87 649
	Städning enligt beställning	5 412	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	52 884	0
	Myndighetstillsyn	2 528	0
	Gård	0	1 390
	Serviceavtal	3 970	3 734
	Förbrukningsmateriel	6 694	2 189
	Fordon	0	763
		498 858	277 408
	Reparationer		
	Lokaler	31 396	0
	Tvättstuga	6 545	19 751
	Entré/trapphus	11 723	4 975
	Lås	5 845	3 735
	VVS	9 809	16 486
	Ventilation	4 119	9 813
	Elinstallationer	14 279	2 500
	Tak	0	18 586
	Mark/gård/utemiljö	0	20 099
	Vattenskada	0	3 401
		83 715	99 346
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	103 320	0
	Installationer	124 968	284 745
	Huskropp utvändigt	55 350	0
	Mark/gård/utemiljö	4 617 420	0
		4 901 058	284 745
	Taxebundna kostnader		
	El	220 741	136 328
	Värme	833 092	808 637
	Vatten	250 338	219 299
	Sophämtning/renhållning	179 262	167 460
		1 483 433	1 331 725
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 235	81 719
	Kabel-TV	0	2 901
	Bredband	242 448	240 891
		328 683	325 511
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	168 504	170 365
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 464 252	2 489 099

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 141	6 251
	Tele- och datakommunikation	1 540	791
	Juridiska åtgärder	300	0
	Inkassering avgift/hyra	811	4 603
	Hysesförluster	500	20 138
	Revisionsarvode extern revisor	44 408	49 999
	Föreningskostnader	1 892	443
	Fritids- och trivselkostnader	2 982	494
	Studieverksamhet	0	4 920
	Förvaltningsarvode	177 695	118 372
	Förvaltningsarvoden övriga	3 014	12 289
	Administration	47 124	14 234
	Konsultarvode	145 817	1 046
		430 224	233 580

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	156 000	157 000
	Sociala kostnader	48 698	41 838
		204 698	198 838

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	651 864	651 864
	Förbättringar	4 323	4 323
		656 187	656 187

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 781 200	114 781 200
	Utgående anskaffningsvärde	114 781 200	114 781 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 578 294	-5 922 106
	Årets avskrivningar enligt plan	-656 187	-656 187
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 234 481	-6 578 294
	Planenligt restvärde vid årets slut	107 546 719	108 202 906
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 465 064	49 465 064
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	72 222 000	68 427 000
	Taxeringsvärde mark	53 084 000	51 667 000
		125 306 000	120 094 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	114 000 000
	Lokaler	5 306 000	6 094 000
		125 306 000	120 094 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	383 109	365 606
	Momsavräkning	84 791	2 195
	Klientmedel hos SBC	4 898 646	1 227 782
	Räntekonto hos SBC	4 476	962 194
		5 371 022	2 557 777
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bredband	67 265	60 280
		67 265	60 280
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	837 510	922 827
	Reservering enligt stadgar	375 918	360 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-284 745	-445 317
	Vid årets slut	928 683	837 510

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	3,208 %	4 450 000	4 450 000	Rörligt lån
Swedbank	3,830 %	3 650 000	3 650 000	2024-10-25
Swedbank	2,453 %	8 300 000	8 300 000	Rörligt lån
Swedbank	3,830 %	6 700 000	6 700 000	2024-10-25
Swedbank	3,830 %	8 980 000	9 220 000	2024-10-25
Swedbank	3,271 %	4 000 000	0	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		36 080 000	32 320 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 990 000	-240 000	
		19 090 000	32 080 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 880 000 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	72 250 009	72 250 009

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	77 102	43 845
Sociala avgifter	24 225	13 776
Ränta	169 866	37 586
Avgifter och hyror	0	364 146
Avgifter och hyror	410 183	0
	681 376	459 353

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Under tidigt 2023 kommer det ske en stamspolning samt sotning av samtliga fastigheter.

Under 2023 har ytterligare lån på 4 miljoner tagits för att finansiera dräneringsarbetet.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2023

Kian Aghaei
Ordförande

Johan Potrus
Vice ordförande

Anton Johansson
Kassör

Stina Erlands
Ledamot

Marcus Erik Linus Fritz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Anna Lemmel
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkeriet

Org.nr 769611-4094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkeriet 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 den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2023

Anna Lemmel
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