



# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Silen



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Silen

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 2021 och 2050.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2004-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2005-03-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Södertälje.

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

#### Styrelsen

Michael Moberg	Ordförande
Johannes Forsberg	Ledamot
Alexander Geni	Ledamot
Mats Johansson	Ledamot
Nina Unesi	Ledamot
Emilio Ataseven	Ledamot

Jenny Forsberg	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Sten Garpenquist	Ordinarie Extern	Garpenquist Revisions AB
------------------	------------------	--------------------------

### Valberedning

Robert Hahn  
Leif Jansson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Silen 3	2004	Södertälje
Silen 5	2004	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

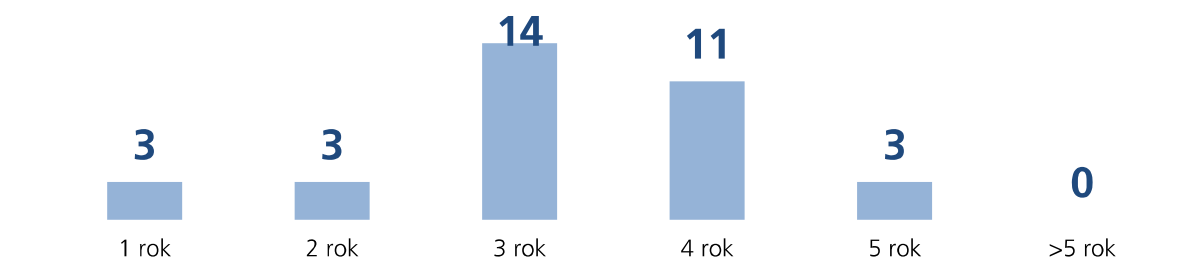
Fastigheterna bebyggdes 1903 - 1914 och består av 3 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 750 m<sup>2</sup>, varav 2 877 m<sup>2</sup> utgör boyta och 873 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Antennplats på tak	0 m <sup>2</sup>	3 år löpande
Kontor vakant	115 m <sup>2</sup>	
Beauty by Andréa, skönhetsvård	50 m <sup>2</sup>	2022-03-31 uppsägning 6 mån förlängning 1 år
Pub/Restaurang	260 m <sup>2</sup>	3 år löpande
Frisör	90 m <sup>2</sup>	3 år löpande
Skrädderi	50 m <sup>2</sup>	3 år löpande
Klädbutik	140 m <sup>2</sup>	3 år löpande
Clustera, Jobb & Matchningsföretag	168 m <sup>2</sup>	1 år löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	I föreningslokalen finns idag ett styrelserum och fungerar i övrigt mest som föreningens förråd. Finns en vision om att den skall renoveras och kunna nyttjas av föreningens medlemmar som festlokal, hobbyrum etc.
Tvättstuga Innergården	Ligger i källarplan på Västra Kanalgatan 21 Terrass för föreningens medlemmar, gemensamma trädgårdsmöbler och grill.
Parkering	Innergården har 9 st parkeringsplatser för bilar, separat kölista finns som ej är kopplat till lägenheterna. Idag är hyran för dessa 650kr/månad.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grusning av innergård	2020	
Utbyte av varmvattenspump i fastigheten för ökad värme i elementen högst upp i fastigheten	2020	Utfört 2021
Fasadrenovering i fastigheten på Mälaregatan	2020	Utfört och klart 2021
Bättringsmålning fönster utsida	2019	Fönsterkarmar har bättringsmålats.
Tvätt och ommålning av tak	2019	Även montage av bryggor och staket.
Fortsatta stambyten i samband med badrum och köksrenoveringar.	2019	
Uppgrävning av innergården och omdragning av ledningar/rör samt justering av fall mot brunnar för avledning av dagvatten.	2019	Klart hösten 2019.
Lagning av fasad mot mälaregatan 10	2019	Mindre delar av fasaden har rasat och är åtgärdade.
Uppgradering el samtliga vindar	2018	Samtliga vindar har arbeten utförts avseende uppgradering av el.
Uppgradering el Tvättstuga	2018	Tvättstugan har uppgraderats avseende el och utrustats med ledbelysning samt rörelsedetektor för upplysning.
Nytt kök i uthyrningsdel	2018 - 2019	Köket är färdiginstallerat och taget i bruk.
Rivning av förråd	2017	Rivning av överflödiga förråd i källare och på vind för att minimera skräpansamlingar och snygga upp allmänna ytor
Fortsatta stambyten i samband med badrum och köksrenoveringar	2017	Flera lägenheter har fått stammar bytta vid badrum och köksrenoveringar. Följs upp separat stambytesplan
Fällning av tre träd samt omplantering av tre nya.	2017	I samband med planerad trädbeskränning togs beslut att fälla de tre träden närmast gårdshus och återplantera tre nya då de gamla var ruttna och utgjorde en säkerhetsrisk.
Omläggning av tak innergårdshus	2017	Nytt plåttak på innergårdshus lades i samband med föreningsdag.
Fortsatt stambyte i samband med badrumsrenovering av köksrenovering	2016	Flera lägenheter har fått stammar utbytta vid badrum och köksrenoveringar
OVK-besiktning	2016 - 2019	Omfattande OVK-besiktning pågår där det arbetas med att utföra åtgärder enligt framtagna åtgärdslista. Kommer att fortsätta under 2017
Radonbesiktning	2016 - 2018	Hand i hand med OVK utförs radonbesiktning
Renovering av entrétrappa	2015	Entrétrappen till Västra kanalgatan 23 renoveras och behandlas med ny ytbehandling

Stambyte i samband med badrumsrenovering av köksrenovering	2015	I 4st lägenheter till så utförs stambyte i samband med att bostadsrättsinnehavaren annonserar renovering.
Uppgradering av UC	2015	Byte av trasig pump och installation av avgasare i undercentral
Åtgärd av balkongplattor och fasadlagning	2014	Samtliga 6 balkongplattor mot innergården åtgärdas så de får en bättre lutning och behandlas för att leda bort vattnet bättre. Fasad lagas på 2 ställen som fått skador i samband med dålig vattenavledning
Nya fönsterbrunnshuvar	2014	Nya fönsterbrunnshuvar införskaffas till innergården för att skapa bättre ljusinsläpp till affärslokaler och ett bättre väderskydd
Renovering vind i 21:an	2014	Ommålning och utbyte av dörrar till kökspentry och toalett på vinden i 21:an
Stambyte i samband med badrumsrenovering och köksrenovering	2014	I samband med 4st olika badrums och kösrenoveringar så utförs stambyten.
Fönsterrenovering i trapphus	2014	Samtliga trapphusfönster renoveras och tilläggsisoleras där de tidigare fönstren var av englasfönster.
Tak	2013 - 2014	Fortsatt reparation och underhåll av taket, där ny plåt lagd runt samtliga skorstenar var det största ingreppet.
Ombyggnad av vindslägenhet	2013 - 2014	Renovering och utbyggnad av vindslägenhet på vinden Västra Kanalгатan 21 påbörjades under 2013 och slutfördes under 2014 av tidigare ägare.
Ombyggnad av vindsförråd	2013	Ombyggnad av vindsförråd på vinden Västra Kanalгатan 21 för att skapa förutsättningar för ombyggnad av lägenhet.
Tak	2012	Utbyte resp. tätning av takluckor, montering av hattar på avluftningar, huvar på skorstenar, falsning av läckande skarvar, montering av uppgångsskydd och montering av snörasskydd,
Säkerhetsdörrar	2012	Nya säkerhetsdörrar i trapphus Västra Kanalгатan 21. Kostnaden fördelades helt och hållet på bostadsrättsinnehavarna och belastar inte föreningens ekonomi. En ljusgrå spegeldörrsinkladd dörr valdes som norm, vilket föreningen anser vara en passande gammaldags stil.
Tvättstuga	2011	Tvättstugan renoveras, ny ventilation, ny tvättmaskin och ny torktumlare. Ommålning av väggar, tak och golv.
Tak	2011 - 2012	Diverse plåtlagningar av tak, montering av snörasskydd, montering av skyddsräcken, reparation av takluckor, justering av hängrännor och nya utkast från stuprör
Renovering av vattenskada	2011	Vattenläckage genom tak i affärslokal orsakade rivning av badrum ovanför och byte av stammar, vattenrör och återuppbyggnad för att åtgärda dolt vattenläckage.
Fönsterrenovering	2009 - 2010	Totalrenovering av samtliga lägenhetsfönster och fönsterbyte i toppvåningar. Renovering enligt metod A13 + Thermo 3 (Infästning av dubbelt isolerglas på insida av båge)
Totalrenovering av f.d. hyresrätt	2009	Total ommålning samtliga rum (väggar, tak, snickerier), fönsterrenovering, ny 3-fas el, slipning+oljning+nätning av original furugolv och installation av nytt kök. Föreningen säljer sedan lägenheten som bostadsrätt.

Anläggning av innergård	2008 - 2009	Byggnation av stor terrass (ideellt arbete av engagerade medlemmar). Anläggning av gräsmatta och rabatter (ideellt arbete). Anläggning av naturstengångar (Återställning efter tidigare uppgrävning).
Totalrenovering av lokal 168 kvm	2007	För att kunna skriva kontrakt med ny hyresgäst
Bygglov för fler balkonger	2006 - 2008	Fanns tidigare beviljat bygglov om fler balkonger mot innergård i samma stil som övriga. Men om ett sådant projekt skulle bli aktuellt igen behöver nytt bygglov ansökas
Installation av ny undercentral	2006	Installation av ny värmeväxlare och modernisering av undercentralen.
Grundisolering/Dränering	2006	Innergården grävdes upp och samtliga väggar grundisolerades med pordränskivor och gården dränerades. För att få bukt med fuktskador i källarplan.
Omputsning av fasad	2005 - 2006	Fasad färdigställdes och putsades våren 2006
Målning av plåttak	2005 - 2006	Skrapades rena och målades om
Renovering av balkonger	2005 - 2006	Befintliga 9st balkonger fick nygjutna betongplattor samt nya eller renoverade balkongräcken så de uppfyller rätt höjd enligt ny standard. Genomfördes i samband med fasadrenovering.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya dörrar till samtliga ingångar trapphus	2019	Slutförs 2020.
Renovering av trapphus	2019	Slutförs 2022.
Ominstallation av ventilationsanläggning i hyreslokal Telge Etablering	2020	Utförs 2020
Asfaltering av mark i portalen mot innergården.	2020	Utförs 2022
Lagning och polering av golv i trapphus	2020	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Leverans av Bredband, Kabel-TV och IP-telefoni	Telia
Snöskottning trottoarer	Veterankraft
Jourservice kl. 07-16	Junnifast
Jourservice kl. 16-07	Securitas jourmontör
Fullserviceavtal brandlarm	Larmcenter AB
Nyckelavtal	Telge lås
Trappstädning	PIMA AB
Rekommenderad elektriker	EVL-Elservice Ejvind von Lindern
Rekommenderad VVS	CWT VVS & Fastighetsteknik AB
Rekommenderad takentreprenör	Gammelstadens Bleck & Plåt AB
Ventilation	Ventilationsbolaget i Sthlm AB
Skadedjurssanering	Nomor
Fuktmätning vid misstänkta vattenskador	OCAB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

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.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Föreningens ekonomi

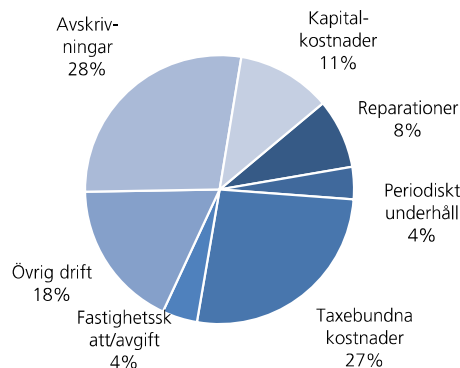
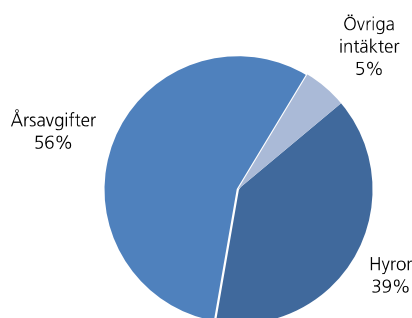
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>369 002</b>	<b>2 631 514</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 085 727	2 895 556
Finansiella intäkter	833	123
	<b>3 086 560</b>	<b>2 895 679</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 062 190	1 827 342
Finansiella kostnader	384 270	418 106
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 666 298
Ökning av kortfristiga fordringar	30 308	49 824
Minskning av långfristiga skulder	177 930	77 580
Minskning av kortfristiga skulder	46 492	119 040
	<b>2 701 191</b>	<b>5 158 002</b>
Fortsättning..		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>754 372</b>	<b>369 002</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>385 369</b>	<b>-2 262 511</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader





### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 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

Inga nya större underhållsarbeten har genomförts under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	599	597	595	599
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 285	1 217	1 238	1 203
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 778	9 840	9 867	9 193
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	42	33	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	129	111	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	34	33	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	102	111	119	115
Soliditet (%)	43	43	45	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-248	-1 975	-426	-587
Nettoomsättning (tkr)	3 080	2 892	2 963	2 981

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 877 m<sup>2</sup> bostäder och 873 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	25 110 810	0	0	25 110 810
Upplåtelseavgifter	848 050	0	0	848 050
Ack kostnad för nyupplåtelse	-346 326	0	0	-346 326
Fond för yttre underhåll	140 297	164 982	-153 670	128 985
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>25 752 832</b>	<b>164 982</b>	<b>-153 670</b>	<b>25 741 520</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 235 786	-164 982	-1 820 959	-1 249 844
Årets resultat	-247 724	-247 724	1 974 629	-1 974 629
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 483 510</b>	<b>-412 706</b>	<b>153 670</b>	<b>-3 224 474</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 269 322</b>	<b>-247 724</b>	<b>0</b>	<b>22 517 046</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-247 724
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 070 804
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-164 982
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 483 510</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

129 927
<b>-3 353 583</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	Not 2	3 079 801	2 892 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 926	3 170
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 085 727</b>	<b>2 895 556</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-1 660 574	-1 713 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 135	-195 781
Personalkostnader	Not 6	-52 567	-71 748
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-945 738	-746 663
Jämförelsestörande poster		0	-1 724 527
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 950 014</b>	<b>-4 452 203</b>

**RÖRELSERESULTAT****135 713**      **-1 556 646****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		833	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 270	-418 106
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-383 437</b>	<b>-417 983</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-247 724**      **-1 974 629****ÅRETS RESULTAT****-247 724**      **-1 974 629**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	50 221 237	51 166 974
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 221 237</b>	<b>51 166 974</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 221 237</b>	<b>51 166 974</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		99 560	6 820
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	893 798	539 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	62 549	35 427
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 055 906</b>	<b>581 990</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		25 134	25 459
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>25 134</b>	<b>25 459</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 081 041</b>	<b>607 449</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 302 278</b>	<b>51 774 424</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 612 535	25 612 535
Fond för yttre underhåll	Not 12	140 297	128 985
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 752 832</b>	<b>25 741 520</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 235 786	-1 249 844
Årets resultat		-247 724	-1 974 629
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 483 510</b>	<b>-3 224 474</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 269 322</b>	<b>22 517 046</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 921 110	14 752 420
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 921 110</b>	<b>14 752 420</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 211 380	13 558 000
Leverantörsskulder		152 119	230 921
Skatteskulder		143 586	301 256
Övriga skulder		150 317	60 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	454 444	354 510
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 111 846</b>	<b>14 504 958</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 302 278</b>	<b>51 774 424</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkong	30-50 år	30-50 år
Fönster/dörrar/portar	20-50 år	20-50 år
Stomkomplettering förening	20-50 år	20-50 år
Värmesystem	20-50 år	20-50 år
Fastighetsel inkl. svagström	10-40 år	10-40 år
Stamledningar VA	40 år	40 år
Tvättmaskiner	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 723 839	1 717 506
Hyror bostäder	7 500	45 000
Hyror lokaler momspliktiga	952 093	859 318
Hyror lokaler	162 022	157 691
Hyror parkering moms	0	650
Hyror parkering	66 950	66 570
Hyror förråd	10 970	12 553
Kabel-TV intäkter	93 456	93 220
Hysesrabatt	0	-99 169
Elintäkter	39 060	39 060
Överlåtelse/pantsättning	23 909	0
Öresutjämning	2	-13
	<b>3 079 801</b>	<b>2 892 386</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	2 686	0
	Övriga intäkter	3 240	3 170
		<b>5 926</b>	<b>3 170</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 466
	Snöröjning/sandning	0	1 972
	Städning entreprenad	41 291	40 524
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 605	0
	Myndighetstillsyn	8 235	0
	Gemensamma utrymmen	5 302	11 631
	Gård	787	1 755
	Serviceavtal	33 595	19 378
	Förbrukningsmateriel	0	5 746
	Störningsjour och larm	0	8 174
	Brandskydd	0	466
		<b>97 815</b>	<b>93 112</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	37 829	61 863
	Lås	4 844	0
	VVS	121 021	85 882
	Värmeanläggning/undercentral	5 293	0
	Ventilation	0	1 710
	Elinstallationer	33 668	99 221
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 781	0
	Mark/gård/utemiljö	20 582	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	34 270
	Vattenskada	0	19 122
		<b>228 018</b>	<b>302 068</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	0	66 870
	Entré/trapphus	129 927	0
	Tak	0	86 800
		<b>129 927</b>	<b>153 670</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	205 291	158 549
	Värme	494 780	484 369
	Vatten	131 160	128 987
	Sophämtning/renhållning	67 666	71 857
		<b>898 898</b>	<b>843 761</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	62 642	87 816
	Bredband	99 689	109 501
		<b>162 331</b>	<b>197 317</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>143 586</b>	<b>123 556</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 660 574</b>	<b>1 713 485</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	7 840	2 189
	Tele- och datakommunikation	43 249	-20 198
	Inkassering avgift/hyra	4 276	6 176
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	45 983	22 588
	Föreningskostnader	23 121	1 249
	Styrelseomkostnader	0	1 690
	Förvaltningsarvode	101 053	98 865
	Administration	41 797	8 472
	Konsultarvode	10 637	64 299
	Föreningsavgifter	7 558	4 882
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 570
		<b>291 135</b>	<b>195 781</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	40 000	55 000
	Sociala kostnader	12 567	16 748
		<b>52 567</b>	<b>71 748</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	83 017	82 699
	Yttertak K3	117 272	117 373
	Fasader/balkonger K3	185 862	80 473
	Fönster/dörrar och portar K3	193 372	114 423
	Stomkomplettering förening K3	116 632	92 609
	Stamledningar VA K3	61 441	62 800
	Värmesystem K3	94 446	94 446
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	93 696	93 696
	Inventarier	0	8 145
		<b>945 738</b>	<b>746 663</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring fasad K3	0	1 724 527
		<b>0</b>	<b>1 724 527</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 239 307	55 903 024
	Nyanskaffningar	0	2 336 283
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 239 307</b>	<b>58 239 307</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 072 333	-6 866 062
	Årets avskrivningar enligt plan	-945 738	-738 518
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 018 070</b>	<b>-7 604 580</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>50 221 237</b>	<b>51 166 974</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 924 624	12 924 624
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 400 000	28 433 000
	Taxeringsvärde mark	19 594 000	14 562 000
		<b>54 994 000</b>	<b>42 995 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	45 800 000	35 600 000
	Lokaler	9 194 000	7 395 000
		<b>54 994 000</b>	<b>42 995 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 442	81 442
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 442</b>	<b>81 442</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-81 442	-73 297
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-8 144
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-81 442</b>	<b>-81 441</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	84 727	174 281
	Klientmedel hos SBC	413 748	343 543
	Fordringar	79 833	21 919
	Räntekonto hos SBC	315 490	0
		<b>893 798</b>	<b>539 743</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring		31 321	0
	Bredband		12 989	19 516
	Bostadsrätterna		5 710	5 620
	Larm		8 672	7 255
	Bevakning		3 858	3 036
			<b>62 550</b>	<b>35 427</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		128 985	128 985
	Reservering enligt stadgar		164 982	128 985
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-153 670	-128 985
	<b>Vid årets slut</b>		<b>140 297</b>	<b>128 985</b>
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Handelsbanken	2,180 %	5 250 000	5 250 000
	Handelsbanken	1,130 %	13 279 650	13 380 000
	Handelsbanken	1,050 %	7 602 840	7 680 420
	Handelsbanken	1,250 %	2 000 000	2 000 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 132 490</b>	<b>28 310 420</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 211 380	-13 558 000
			<b>25 921 110</b>	<b>14 752 420</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 075 590 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	28 448 000	28 448 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	25 743	24 582
	Värme	70 144	59 202
	Vatten	5 792	0
	Ränta	22 686	26 507
	Avgifter och hyror	330 079	244 219
		<b>454 444</b>	<b>354 510</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga särskilda händelser finns att informera efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Södertälje den / 2023

Michael Moberg  
Ordförande

Johannes Forsberg  
Ledamot

Alexander Geni  
Ledamot

Mats Johansson  
Ledamot

Nina Unesi  
Ledamot

Emilio Ataseven  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Sten Garpenquist  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silen

Org.nr. 769611-0662

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silen för år 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 31 december 2022 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.

#### *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 den 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. Den 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 revisionssed 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, 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 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 Silen för år 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.

### ***Anmärkning***

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 9 § föreningslag hålla föreningsstämma inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Södertälje den 4 juli 2023

Sten Garpenquist  
Auktoriserad revisor



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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