



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Örsbaken 6



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 Örsbaken 6

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.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-07 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

Robert Hvitman	Ordförande
Rebecka Brinch	Ledamot
Eva-Lena Eriksson Odesjö	Ledamot
Andreas Gunnar Per Rudolfsson	Ledamot
Malin Wester	Ledamot
Joakim Halvarsson	Suppleant
Fredrik Ingebo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg	Auktoriserad revisor	KPMG
---------------	----------------------	------

Valberedning

Vivianne Kontros
Mikael Widegren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖRSBAKEN 6	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

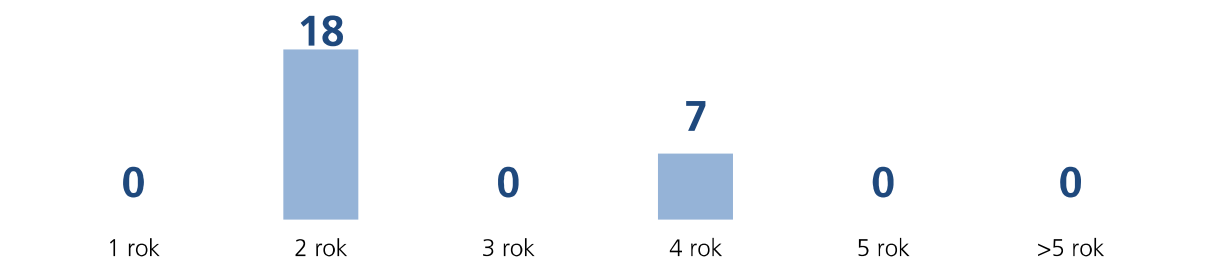
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 789 m², varav 1 779 m² utgör boyta och 10 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	
Verkstadslokal	
Cykel rum	
Trädgårdsredskapsförråd	För gemensam utrustning och reservdelar till huset
Skyddsrum	Har upprättat ett "Akutförråd" i en del av skyddsrummet till förråd för uthyrning
Förrådsrum	Förråd till uthyrning

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renoverat fönster och balkongdörrar	2022	Renovering av fönster och balkongdörrar
OVK	2021	Besiktning OVK
Målning av portar	2020	Målning av portar samt putsning av skydd till portarna gjorda av koppar
Målning och iordningställande av Skyddsrum	2019	Iordningställts till ett aktivitetsrum
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning stammar	2023	Spolning av stammar
Byte elledningar	2024	Stigarledning till lgh
Renovering tak	2027	Renovering tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Melins Ståd i Stockholm AB	Städning av fastigheten
Silux Fastigheter	Snöröjning

Övrig information

Styrelsen har på uppmaning av SBCs jurister arbetat fram ett utkast till reviderade stadgar i enlighet med nya lagändringar som trätt i kraft 1 januari 2023. Dessa ändringar kommer gås igenom vid årsstämman och läggas fram för beslut.

Stadgeändringarna ger oss;

- Uppdaterade stadgar enligt gällande lagar och praxis.
- Anpassade arbetsdokument för att styrelsen ska kunna ta korrekta beslut.
- Anpassade pantsättnings- och överlåtelseavgifterna, så att föreningen tar ut rätt avgift.
- Dessutom ges styrelsen möjlighet att förverka nyttjanderätten till bostadsrätten, i de fall en medlem gör väsentliga ändringar utan tillstånd.

Föreningens ekonomi

För att möta de höjda avgifterna av för framför allt el och värme kommer månadsavgifterna höjas med 10% från och med 1 januari.

Observera att denna höjning inte beror på det fel vi haft på värmesystemet, utan avgiftshöjningen görs på grund av de kraftigt ökade priserna för el, värme och underhåll (exempelvis sophämtning) som tillkommit för alla föreningar under det senaste halvåret.

Parallellt med avgiftshöjningen görs även besparingsåtgärder på drift och underhåll där så är möjligt. Bortsett från en höjning som skedde förra år så har föreningen haft avgifter som legat på samma nivå under en längre period. Att avgiftshöjningen är lite högre än vanligt kommande år (10%), kan delvis även förklaras utifrån detta.

Föreningen som helhet har hög motståndskraft mot räntehöjningar, en stabil ekonomi och en budget i balans. Det är för att föreningen ska fortsätta ha detta som avgifterna höjs.

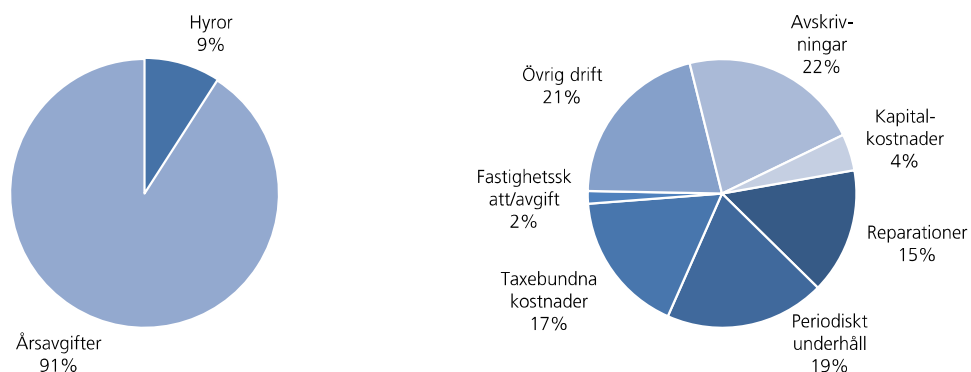
Under året har ett av föreningens lån löpt ut och styrelsen har efter förhandlingar med banken bundit denna del på 2 år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 988 215	1 811 010
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 380 914	1 359 966
Finansiella intäkter	4 457	274
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 335
Ökning av kortfristiga skulder	0	88 902
	1 385 371	1 453 477
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 918 065	1 180 259
Finansiella kostnader	115 092	96 014
Ökning av kortfristiga fordringar	19 946	0
Minskning av kortfristiga skulder	15 499	0
	2 068 602	1 276 273
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 304 983	1 988 215
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-683 232	177 205

*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

Föreningen har under 2022 renoverat samtliga fönster samt balkongdörrar i huset.

Utrett fukt och kyla i utrymme i sutteräng samt värmesystemet i undercentralen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	740	729	729	715
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 045	1 045	1 045	996
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 433	4 433	4 433	4 433
Elkostnad/m ² totalyta	33	28	16	18
Värmekostnad/m ² totalyta	168	159	150	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	34	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	54	69	67
Soliditet (%)	85	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 212	-480	-388	-364
Nettoomsättning (tkr)	1 381	1 359	1 358	1 312

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 779 m² bostäder och 10 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	50 819 000	0	0	50 819 000
Fond för yttre underhåll	3 345 244	1 008 600	-43 750	2 380 394
S:a bundet eget kapital	54 164 244	1 008 600	-43 750	53 199 394
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 617 876	-1 008 600	-436 531	-6 172 745
Årets resultat	-1 212 035	-1 212 035	480 281	-480 281
S:a fritt eget kapital	-8 829 911	-2 220 635	43 750	-6 653 026
S:a eget kapital	45 334 333	-1 212 035	0	46 546 368

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 212 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 609 275
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 008 600
summa balanserat resultat	-8 829 910

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	498 946
	-8 330 964

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 380 914	1 359 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	714
Summa rörelseintäkter		1 380 914	1 359 966

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 665 696	-845 194
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 896	-208 492
Personalkostnader	Not 6	-63 473	-126 573
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-564 249	-564 249
Summa rörelsekostnader		-2 482 314	-1 744 507

RÖRELSERESULTAT

-1 101 400 **-384 541**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 457	274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 092	-96 014
Summa finansiella poster		-110 635	-95 740

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 212 035 **-480 281**

ÅRETS RESULTAT

-1 212 035 **-480 281**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	51 859 341	52 423 590
Summa materiella anläggningstillgångar	51 859 341	52 423 590
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 859 341	52 423 590
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	33 528	11 650
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 116 880	1 186 801
Summa kortfristiga fordringar	1 150 408	1 198 451
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	188 388	803 630
Summa kassa och bank	188 388	803 630
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 338 795	2 002 081
SUMMA TILLGÅNGAR	53 198 136	54 425 671

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 819 000	50 819 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 345 244	2 380 394
Summa bundet eget kapital		54 164 244	53 199 394
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 617 876	-6 172 745
Årets resultat		-1 212 035	-480 281
Summa fritt eget kapital		-8 829 911	-6 653 026
SUMMA EGET KAPITAL		45 334 333	46 546 368
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 500 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	2 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		48 393	51 347
Skatteskulder		1 721	3 698
Övriga skulder		107 353	130 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	206 336	193 305
Summa kortfristiga skulder		5 363 803	5 379 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 198 136	54 425 671

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 252 389	1 233 881
Hyror bostäder	84 588	84 588
Hyror lokaler	16 800	16 800
Hyror parkering	24 000	24 000
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Öresutjämning	-3	-17
	1 380 914	1 359 252

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	714
	0	714

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	43 980
	Fastighetsskötsel beställning	7 269	2 353
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 380	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 130	2 875
	Snöröjning/sandning	22 938	4 013
	Städning entreprenad	39 446	39 958
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 300	14 613
	Gård	7 354	8 908
	Förbrukningsmateriel	10 250	2 686
	Störningsjour och larm	12 520	0
		114 587	119 386
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	305 806	0
	Hyreslägenheter	3 500	0
	Tvättstuga	4 112	25 889
	Entré/trapphus	1 088	0
	Lås	1 959	4 437
	VVS	32 009	2 791
	Värmeanläggning/undercentral	27 831	2 087
	Ventilation	0	1 325
	Elinstallationer	4 526	8 436
	Fönster	13 254	2 526
		394 085	47 491
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	498 946	0
	Fönster	0	43 750
		498 946	43 750
	Taxebundna kostnader		
	El	58 816	50 138
	Värme	300 071	284 372
	Vatten	53 500	60 432
	Sophämtning/renhållning	28 727	30 956
	Grovsopor	4 467	0
		445 581	425 898
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 114	23 974
	Tomträttsavgäld	123 500	123 500
	Kabel-TV	24 828	23 690
		173 442	171 164
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 055	37 505
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 665 696	845 194

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 350	3 744
	Juridiska åtgärder	16 270	15 422
	Inkassering avgift/hyra	1 992	1 497
	Revisionsarvode extern revisor	23 625	23 125
	Föreningskostnader	25 209	3 822
	Styrelseomkostnader	0	2 705
	Fritids- och trivselkostnader	871	0
	Förvaltningsarvode	103 600	52 632
	Administration	8 568	3 309
	Korttidsinventarier	0	8 590
	Konsultarvode	2 581	88 887
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 760
		188 896	208 492
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	96 240
	Sociala kostnader	15 173	30 333
		63 473	126 573
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	564 249	564 249
		564 249	564 249

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 424 850	56 424 850
	Utgående anskaffningsvärde	56 424 850	56 424 850
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 001 260	-3 437 012
	Årets avskrivningar enligt plan	-564 249	-564 249
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 565 509	-4 001 260
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 859 341	52 423 590
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 484 000	16 304 000
	Taxeringsvärde mark	35 024 000	22 626 000
		51 508 000	38 930 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 400 000	38 800 000
	Lokaler	108 000	130 000
		51 508 000	38 930 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	284	2 216
	Klientmedel hos SBC	241 970	412 363
	Räntekonto hos SBC	874 626	772 222
		1 116 880	1 186 801
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 380 394	1 479 289
	Reservering enligt stadgar	1 008 600	1 008 600
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-43 750	-107 495
	Vid årets slut	3 345 244	2 380 394

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,560 %	2 500 000	2 500 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,970 %	2 500 000	2 500 000	2023-12-01
Handelsbanken	3,670 %	2 500 000	2 500 000	2024-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 500 000	7 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 000 000	-5 000 000	
		2 500 000	2 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 500 000 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 12

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 050 000	9 050 000

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	0	12 020
Vatten	0	10 098
Arvoden	47 603	47 600
Sociala avgifter	14 957	14 956
Ränta	17 254	9 933
Avgifter och hyror	126 522	98 698
	206 336	193 305

Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Under 2023 ska en del besiktningar genomföras.

Föreningen kommer även åtgärda problem med värmen genom inköp av ny DUC samt installera tillkommande värme i sutterängutrymme.

Föreningen utreder vidare om en injustering av hela värmesystemet krävs.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Robert Hvitman
Ordförande

Rebecka Brinch
Ledamot

Eva-Lena Eriksson Odesjö
Ledamot

Andreas Gunnar Per Rudolfsson
Ledamot

Malin Wester
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örsbaken 6, org. nr 769628-0762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örsbaken 6 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Bostadsrättsföreningen Örsbaken 6 för år 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 fortlopande 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 2023 se digital signatur för datum

KPMG AB

Catrin Moberg

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