



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Termometern 24



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 Termometern 24

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-18 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

Jan Henrik Berglund	Ordförande
Pierre Gewerth	Ledamot
Martin Johan Lennart Persson	Ledamot
Malin Vazquez De La Torre	Ledamot

Daniel Hansson	Suppleant
Simon Rohyo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Karlsson	Ordinarie Extern	Ekta Redovisning
---------------	------------------	------------------

Valberedning

Carl-Johan Tjellander
Ida Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Termometern 1-8	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via separat frånlufts värmepumpar, vattenburen golvvärme.

Byggnadsår och ytor

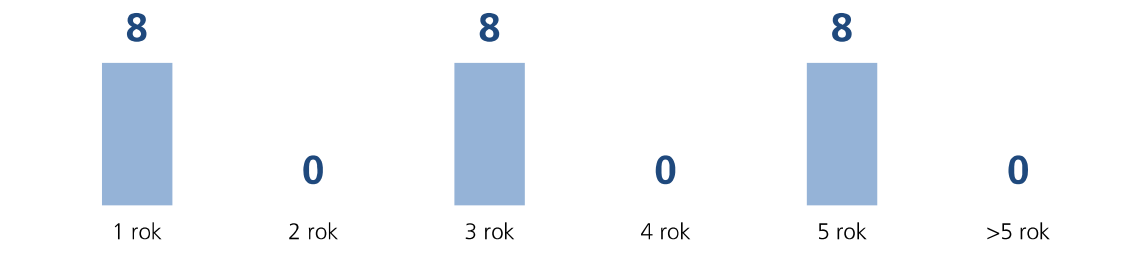
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 8 småhus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 704 m², varav 1 704 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning av fasader	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SRV	Sophämtning
Stockholm Vatten	Vatten
Ekonomiskförvaltning	SBC
Försäkring	Brandkontoret

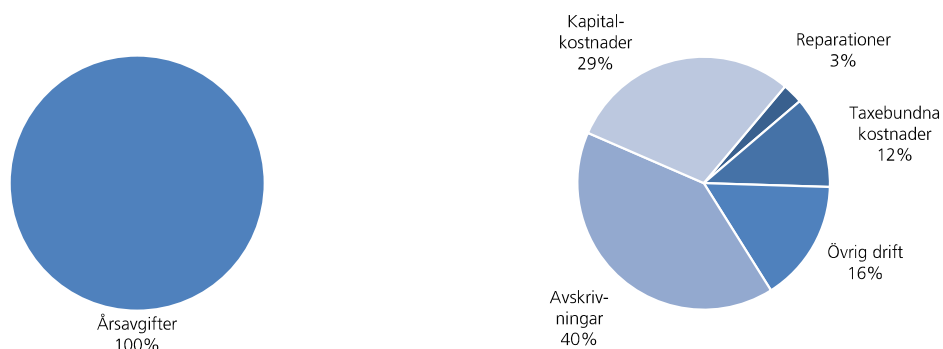
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 339 048	1 118 756
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	988 057	956 709
Finansiella intäkter	2 488	82
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 596
Ökning av kortfristiga skulder	86 608	0
	1 077 153	965 387
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	406 290	324 765
Finansiella kostnader	400 720	312 666
Ökning av kortfristiga fordringar	8 928	0
Minskning av långfristiga skulder	96 000	96 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 664
	911 938	745 095
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 504 263	1 339 048
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	165 215	220 292

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	582	582	582
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 155	14 211	14 268	14 434
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	58	46	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	235	183	204	210
Soliditet (%)	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-363	-228	-135	-207
Nettoomsättning (tkr)	1 001	942	991	991

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 704 m² bostäder.

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	63 880 000	0	0	63 880 000
Fond för yttre underhåll	713 251	168 000	0	545 251
S:a bundet eget kapital	64 593 251	168 000	0	64 425 251
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 057 526	-168 000	-227 587	-1 661 939
Årets resultat	-363 411	-363 411	227 587	-227 587
S:a fritt eget kapital	-2 420 937	-531 411	0	-1 889 526
S:a eget kapital	62 172 314	-363 411	0	62 535 725

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-363 411
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 889 527
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 000
summa balanserat resultat	-2 420 938

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 420 938
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 000 668	942 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-12 611	14 380
Summa rörelseintäkter		988 057	956 709
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-301 498	-201 226
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 396	-105 128
Personalkostnader	Not 6	-18 396	-18 411
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 946	-546 946
Summa rörelsekostnader		-953 237	-871 711
RÖRELSERESULTAT		34 820	84 998
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 488	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 720	-312 666
Summa finansiella poster		-398 232	-312 585
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-363 411	-227 587
ÅRETS RESULTAT		-363 411	-227 587

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	84 961 375	85 508 321
Summa materiella anläggningstillgångar	84 961 375	85 508 321
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	84 961 375	85 508 321
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 928	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	674 416	641 201
Summa kortfristiga fordringar	683 344	641 201
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	829 867	697 867
Summa kassa och bank	829 867	697 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 513 211	1 339 068
SUMMA TILLGÅNGAR	86 474 586	86 847 389

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 880 000	63 880 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	713 251	545 251
Summa bundet eget kapital		64 593 251	64 425 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 057 526	-1 661 939
Årets resultat		-363 411	-227 587
Summa fritt eget kapital		-2 420 937	-1 889 526
SUMMA EGET KAPITAL		62 172 314	62 535 725
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 504 000	7 976 000
Summa långfristiga skulder		16 504 000	7 976 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 616 000	16 240 000
Leverantörsskulder		15 072	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	167 200	95 664
Summa kortfristiga skulder		7 798 272	16 335 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 474 586	86 847 389

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 periodisering 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	991 551	991 551
Hysesrabatt	0	-49 162
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Öresutjämning	-60	-60
	1 000 668	942 329

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	-12 611	14 380
	-12 611	14 380

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Gård	3 592	10 364
		3 592	10 364
	Reparationer		
	VVS	13 249	0
	Vattenskada	23 198	0
		36 447	0
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	97 907	98 355
	Sophämtning/renhållning	60 288	56 688
		158 195	155 043
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 435	35 819
	Bredband	64 829	0
		103 264	35 819
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	301 498	201 226
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 041	791
	Inkassering avgift/hyra	565	463
	Revisionsarvode extern revisor	16 700	13 244
	Föreningskostnader	450	1 129
	Styrelseomkostnader	0	1 798
	Fritids- och trivselkostnader	639	0
	Förvaltningsarvode	53 022	51 880
	Administration	13 979	1 310
	Konsultarvode	0	34 513
		86 396	105 128
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	14 000	14 010
	Sociala kostnader	4 396	4 401
		18 396	18 411
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	546 946	546 946
		546 946	546 946

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	88 790 000	88 790 000
	Utgående anskaffningsvärde	88 790 000	88 790 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 281 679	-2 734 732
	Årets avskrivningar enligt plan	-546 946	-546 946
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 828 625	-3 281 679
	Planenligt restvärde vid årets slut	84 961 375	85 508 321
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 095 360	34 095 360
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 825 000	24 825 000
	Taxeringsvärde mark	9 643 000	9 643 000
		34 468 000	34 468 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 468 000	34 468 000
		34 468 000	34 468 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	20	20
	Klientmedel hos SBC	125 842	276 107
	Räntekonto hos SBC	548 554	365 074
		674 416	641 201
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	545 251	377 251
	Reservering enligt stadgar	168 000	168 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	713 251	545 251

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,250 %	8 540 000	8 540 000	2027-03-03
Handelsbanken	3,400 %	7 604 000	7 688 000	2023-03-01
Handelsbanken	1,150 %	7 976 000	7 988 000	2025-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		24 120 000	24 216 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 616 000	-16 240 000	
		16 504 000	7 976 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 640 000 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	32 570 000	32 570 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Vatten	19 816	16 597
Ränta	66 743	16 638
Avgifter och hyror	80 641	62 429
	167 200	95 664

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning av fasader planeras under 2023

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Jan Henrik Berglund
Ordförande

Pierre Gewerth
Ledamot

Martin Johan Lennart Persson
Ledamot

Malin Vazquez De La Torre
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Termometern 24, org.nr 769627-9202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Termometern 24 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 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

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 Termometern 24 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.

Huddinge den dag som framgår av digital signering

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	991 000	991 551	991 000
Överlåtelse/pantsättning	0	9 177	0
Öresutjämning	0	-60	0
Övriga intäkter	0	-12 611	0
	991 000	988 057	991 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Gemensamma utrymmen	0	0	-5 000
Gård	-4 000	-3 592	-4 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-1 000
	-6 000	-3 592	-10 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-20 000
VVS	0	-13 249	0
Vattenskada	0	-23 198	0
	-10 000	-36 447	-20 000
Taxebundna kostnader			
Vatten	-110 000	-97 907	-80 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-60 288	-58 000
Grovsopor	0	0	-1 000
	-173 000	-158 195	-139 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-38 435	-36 000
Bredband	0	-64 829	-65 000
	-40 000	-103 264	-101 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-68 000	-1 041	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-565	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-16 700	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-3 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-639	-1 000
Förvaltningsarvode	-54 000	-53 022	-54 000
Administration	0	-13 979	-2 000
	-138 000	-86 396	-78 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	-14 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-5 000	-4 396	-6 000
	-20 000	-18 396	-21 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-547 000	-546 946	-547 000
	-547 000	-546 946	-547 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-934 000	-953 237	-916 000
RÖRELSERESULTAT	57 000	34 820	75 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 480	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Låneräntor	-587 000	-400 720	-370 000
	-587 000	-398 232	-370 000

RESULTAT	-530 000	-363 411	-295 000
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

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