

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 Östergården

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 2000 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

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

Styrelsen

Ann-Charlotte Adolfsson	Ordförande
Ewa Abrahamsson	Ledamot
Gunwor Linderyd	Ledamot
Gun Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emil Svensson	Ordinarie Intern
Sune Ek	Ordinarie Intern
Mats Johnsson	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-10. Extra stämma med anledning av stadgeändring för prisjustering vid överlåtelse och pantsättning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JÄRVEN 8	1938	Nyköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/ Solceller/ El.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

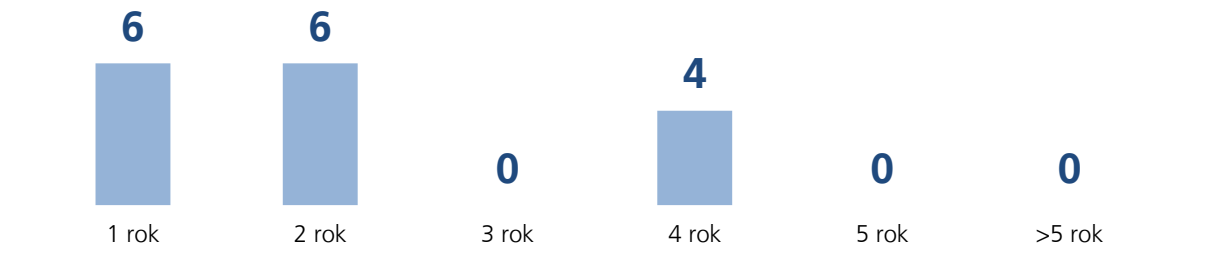
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 010 m², varav 1 010 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Tvättstuga
Torkrum
Mangelrum
Cykelrum
Verkstad/pannrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2026.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädetaljer fasad	2022	Målat takfot och vindskivor samt rengjort häng- och stuprännor
Fasad	2022	Lagning av putsador samt målning sockel
Innergården	2021	Jämnat till och grusat
Nya termostater på samtliga element	2020	
Renovering av balkonger	2020	Omfattande renovering av föreningens 4 gemensamma balkonger
Ny bergvärmeanläggning installerad	2019	Tidigare bergvärmeanläggning, installerad 1995, byttes ut. Ytterligare ett borrhål borrades, 200 m djupt.
Solpaneler	2018	94 paneler
Parkeringsplatser	2017	Utökning med 2 platser
Målning av trapphusen	2015	Målning av väggar och tak samt utbyte av golvplattor i entréerna.
Nya uteplatser	2012 - 2013	
Elinstallationer	2005 - 2006	Renovering av elinstallationer i källare och vind. Samtidigt installerades bredband.
Rörstambyte	2000	
Elinstallationer	2000	Nya elledningar drogs i lägenheterna med fler och jordade uttag
Inkommande el	1995 - 1996	I samband med att föreningens första bergvärmeanläggning installerades drogs ny elkabel in i fastigheten.
Tilläggsisolering, 3-glasfönster	1992	Byte till 3-glas fönster samt tilläggsisolering av fasad och vind. Fasaden målades och putsades. All plåt runt skorstenar och trapphustak byttes.
Dränerig	1989	Dränering runt om huset samt öppning av genomgång i källaren mellan uppgångarna.
Tak	1984	All takpapp och taktegel byttes ut. Taket läktades också om.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Grusning av gård	2023	
Målning av cykelförråd	2023	
Tvättmaskiner	2024	Enligt plan, sker vid behov
Ytterdörrar till uppgångarna	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Gästabudsstaden AB
Kabel-TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall/Telge energi

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

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

Föreningens ekonomi

Under året har inga större händelser inträffat som påverkar föreningens likviditet.

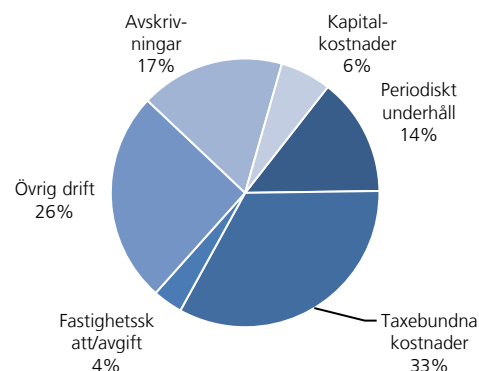
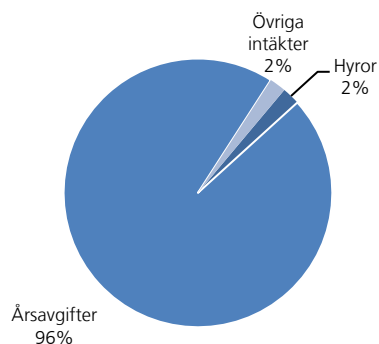
Föreningen är relativt lågt belånad och har en belåningsgrad per kvadratmeter på knappt 2 400 kr. Föreningens fastighet är taxerad till drygt 11,8 miljoner kronor (mnkr) varav 7,8 mnkr avser byggnad och 4 mnkr marken. Bokfört värde är knappt 1,9 mnkr vilket ger ett övervärde på cirka 9,9 mnkr.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	286 189	214 271
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	629 842	679 661
Finansiella intäkter	803	13
Ökning av kortfristiga skulder	26 893	45 157
	657 538	724 832
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	520 073	534 459
Finansiella kostnader	41 389	37 934
Ökning av kortfristiga fordringar	557	10 964
Minskning av långfristiga skulder	69 556	69 556
	631 575	652 913
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	312 152	286 189
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	25 963	71 918

*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi låtit måla vindskivor, takfot och takkuporna. Samtidigt rengjordes och målades häng- och stuprännor. Vid samma tillfälle lagades och målades ett antal putsskador på fasaden. Även sockeln bättrades och fick ny färg.

Styrelsen har gått igenom och gallrat bland föreningens äldre dokument så att det som ska bevaras hanteras på ett säkert sätt.

Portkodsbyte genomfördes under sommaren.

Årlig kontroll av bergvärmeanläggningen har genomförts av den leverantör som installerade anläggningen år 2019.

Vi fortsätter att byta ut befintlig belysning till led-lampor.

Föreningens gemensamma aktiviteter har kunnat genomföras fysiskt under året. Dels våra två årsstämmor, sensommarens traditionella gårdsfest samt städdagarna, vår och höst. Vid höstens städdag inventerades cykelförrådet.

Elprisets utveckling under året, kombinerat med den ökande inflationen gjorde att vi pausade den planerade grusningen av gården.

Styrelsen arbetar fortsatt med underhållsplanen. Den är ett levande dokument som tas upp årligen i styrelsen inför budgetarbetet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	598	598	598	598
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 377	2 446	2 515	2 585
Elkostnad/m ² totalyta	175	174	90	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	35	29	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	38	40	38
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-48	-10	-265	-380
Nettoomsättning (tkr)	627	618	619	620

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 010 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	31 200	0	0	31 200
Fond för yttre underhåll	63 816	35 523	0	28 293
S:a bundet eget kapital	95 016	35 523	0	59 493
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-388 603	-35 523	-9 773	-343 307
Årets resultat	-47 871	-47 871	9 773	-9 773
S:a fritt eget kapital	-436 474	-83 394	0	-353 080
S:a eget kapital	-341 458	-47 871	0	-293 587

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-47 871
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-353 080
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-35 523
summa balanserat resultat	-436 474

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

63 816
-372 658

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	626 576	618 035
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 266	61 626
Summa rörelseintäkter		629 842	679 661
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-396 642	-423 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 588	-53 352
Personalkostnader	Not 6	-55 843	-57 187
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-117 054	-117 054
Summa rörelsekostnader		-637 128	-651 513
RÖRELSERESULTAT		-7 286	28 148
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		803	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 389	-37 934
Summa finansiella poster		-40 586	-37 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 871	-9 773
ÅRETS RESULTAT		-47 871	-9 773

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	1 896 654	2 013 708
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 896 654	2 013 708
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 898 654	2 015 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	317 448	290 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	10 939	10 897
Summa kortfristiga fordringar		328 387	301 867
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		-9	-9
Summa kassa och bank		-9	-9
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		328 378	301 858
SUMMA TILLGÅNGAR		2 227 032	2 317 567

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 200	31 200
Fond för yttre underhåll	Not 14	63 816	28 293
Summa bundet eget kapital		95 016	59 493
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-388 603	-343 307
Årets resultat		-47 871	-9 773
Summa fritt eget kapital		-436 474	-353 080
SUMMA EGET KAPITAL		-341 458	-293 587
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 466 697	1 707 885
Summa långfristiga skulder		1 466 697	1 707 885
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	934 150	762 518
Leverantörsskulder		31 698	15 117
Skatteskulder		3 034	2 147
Övriga skulder		805	5 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	132 106	117 757
Summa kortfristiga skulder		1 101 793	903 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 227 032	2 317 567

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
Stambyte	60 år	60 år
Solpaneler	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	603 866	603 866
Hyror parkering	13 520	14 160
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Öresutjämning	13	9
	626 576	618 035

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	3 106	53 811
Återbäring försäkringsbolag	0	7 815
Övriga intäkter	160	0
	3 266	61 626

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	1 690	2 428
	Garage/parkering	0	1 536
	Sophantering	3 120	3 000
	Gård	3 928	2 641
	Förbrukningsmateriel	745	982
	Brandskydd	0	55
	Fordon	249	0
		9 732	10 642
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 906
	Tvättstuga	1 884	4 198
	Lås	0	825
	VVS	0	27 902
	Värmeanläggning/undercentral	1 970	1 319
	Ventilation	0	10 750
	Mark/gård/utemiljö	0	22 500
	Skador/klotter/skadegörelse	0	65 025
		3 854	135 425
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	93 781	0
	Huskropp utvändigt	1 870	0
		95 651	0
	Taxebundna kostnader		
	El	176 449	175 793
	Vatten	31 500	35 009
	Sophämtning/renhållning	16 520	16 319
		224 469	227 121
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 774	21 795
	Bredband	5 858	5 594
		38 632	27 389
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 304	23 344
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	396 642	423 920
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	815	0
	Föreningskostnader	1 355	1 463
	Fritids- och trivselkostnader	4 509	4 162
	Förvaltningsarvode	40 979	40 092
	Administration	14 851	2 626
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
		67 588	53 352

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 000	19 000
	Löner	30 000	31 200
	Sociala kostnader	6 843	6 987
		55 843	57 187
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 045	2 045
	Förbättringar	115 009	115 009
		117 054	117 054
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 391 731	5 391 731
	Utgående anskaffningsvärde	5 391 731	5 391 731
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 378 022	-3 260 968
	Årets avskrivningar enligt plan	-117 054	-117 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 495 076	-3 378 022
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 896 654	2 013 708
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 200	31 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark	4 041 000	3 031 000
		11 841 000	9 431 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 841 000	9 431 000
		11 841 000	9 431 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 344	25 344
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 344	25 344
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 344	-25 344
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 344	-25 344
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 981	60 981
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 981	60 981
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 981	-60 981
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-60 981	-60 981
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	4 777	4 772
	Skattefordran	510	0
	Klientmedel hos SBC	99 364	220 185
	Räntekonto hos SBC	212 797	66 013
		317 448	290 970

Not 13		2022-12-31	2021-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Försäkring		10 939	10 897	
		10 939	10 897	
Not 14		2022-12-31	2021-12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		28 293	28 293	
Reservering enligt stadgar		35 523	28 293	
Ombokning reservfond		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-28 293	
Vid årets slut		63 816	28 293	
Not 15				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsda
				g
Handelsbanken	3,480 %	236 666	244 194	2023-01-20
Handelsbanken	1,810 %	0	471 016	Löst
Handelsbanken	1,480 %	374 000	382 000	2024-09-01
Handelsbanken	1,300 %	327 500	335 896	2023-09-30
Handelsbanken	1,540 %	327 580	335 768	2023-10-30
Handelsbanken	1,380 %	347 524	359 204	2025-09-01
Handelsbanken	1,540 %	331 281	342 325	2026-09-30
Handelsbanken	4,490 %	456 296	0	2027-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 400 847	2 470 403	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-934 150	-762 518	
		1 466 697	1 707 885	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 053 067 kr.

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

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 664 900	3 664 900
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	41 560	39 876
	Arvoden	16 000	16 000
	Sociala avgifter	5 027	5 027
	Ränta	9 822	5 958
	Avgifter och hyror	59 697	50 896
		132 106	117 757

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avgiftshöjning har beslutats med 10 % från 1 januari 2023. Från samma tidpunkt höjs också avgiften för P-plats, från 80 kr till 120 kr. Några större underhållsinsatser planeras inte för 2023 i nuläget. Styrelsen avvaktar den ekonomiska utvecklingen.

Styrelsens underskrifter

Nyköping den 23¹⁵ 2023


Ann-Charlotte Adolfsson
Ordförande


Ewa Abrahamsson
Ledamot


Gunvor Linderyd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25¹⁵ 2023


Sune Ek
Intern revisor


Emil Svensson
Intern revisor

Revisionsberättelse för Brf Östergården
Org nr 719000-0690

Vi, av föreningen valda revisorer, har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Östergården för år 2022.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

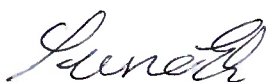
Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför vi tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Nyköping den 25 maj 2023



Sune Ek
Intern revisor



Emil Svensson
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	663 300	603 866	603 000
Hyror parkering	20 100	13 520	14 000
Överlåtelse/pantsättning	0	9 177	0
Öresutjämning	0	13	0
Försäkringsersättning	0	3 106	0
Övriga intäkter	0	160	0
	683 400	629 842	617 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-4 000	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-1 690	0
Garage/parkering	-2 000	0	0
Sopphantering	-4 000	-3 120	-3 000
Gård	-13 000	-3 928	-12 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-745	-1 500
Brandskydd	-1 000	0	0
Fordon	0	-249	0
	-29 000	-9 732	-22 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-5 000	0	-5 000
Tvättstuga	0	-1 884	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 970	0
	-5 000	-3 854	-5 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-93 781	-68 000
Huskropp utvändigt	0	-1 870	0
	0	-95 651	-68 000
Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-176 449	-150 000
Vatten	-42 000	-31 500	-35 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-16 520	-17 000
	-260 000	-224 469	-202 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-32 774	-33 000
Bredband	-7 000	-5 858	-6 000
	-42 000	-38 632	-39 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-22 046	-24 304	-24 000
	-22 046	-24 304	-24 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-815	0
Föreningskostnader	-2 000	-1 355	-2 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-4 509	-3 000
Förvaltningsarvode	-45 000	-40 979	-42 000
Administration	-4 000	-14 851	-3 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 390	-5 000
	-62 000	-67 588	-57 000

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-8 000	-6 000	-10 000
Lön - lokalvård	-24 000	-24 000	-24 000
Styrelsearvode	-16 000	-16 000	-16 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-6 843	-10 000
	-61 000	-55 843	-63 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-3 000	-2 045	-2 100
Förbättringar	-116 000	-115 009	-115 000
	-119 000	-117 054	-117 100
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-600 046	-637 128	-597 600
RÖRELSERESULTAT	83 354	-7 286	19 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	783	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	5	0
Låneräntor	-50 000	-41 389	-38 000
	-50 000	-40 586	-38 000
RESULTAT	33 354	-47 871	-18 600

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