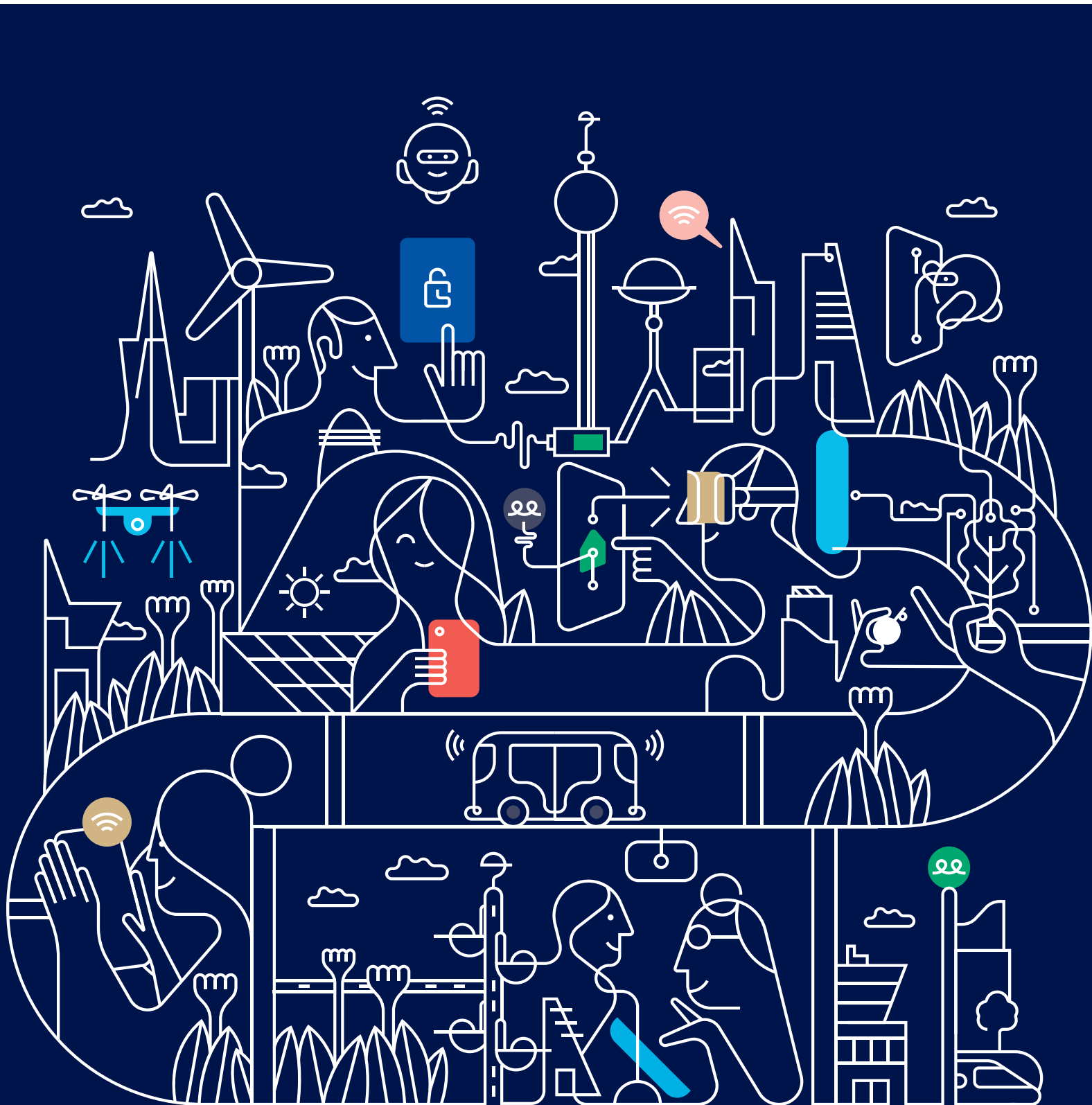




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Maskrosen 3 i
Midsommarkransen



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 Maskrosen 3 i Midsommarkransen

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 2015 och 2025.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Styrelsen

Victor Jan Mikael Nyholm Svensk	Ordförande
Gustav Karlsson	Ledamot
Susanne Sjöstedt	Ledamot

Sammy Lennart Magnus El Masry	Suppleant
Johan Erfass	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Richard Lindberg	Ordinarie Extern	RSM
Unn Jonstojj	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Maskrosen 3	2015	Stockholms Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

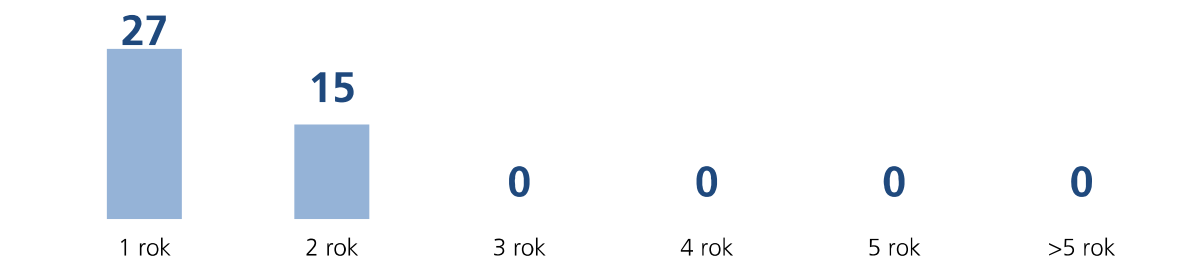
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 644 m², varav 1 618 m² utgör boyta och 26 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	26 m ²	2023-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte källare och vind	2018	Samtliga stammar i både källare och på vind har bytts eller undersökts i samband med sista badrumsrenoveringarna 2018. Vissa av dess byttes och vissa behölls pga. sitt goda skick.
Utbyte och injustering radiatorventiler	2018	Gjort som option i samband med stambytet 2018. Skall leda till energibesparingar och följaktligen sänkta värmekostnader för föreningen.
Partiell dränering	2018	Vid den årliga statusbesiktningen 2017 hittades fuktgenomträngning i tvättstugan. Mindre punktinsats krävdes som utfördes som option i samband med stambytet 2018.
Fönsterrenovering	2015 - 2016	Samtliga fönsterkarmar renoverades och samtliga fönsterrutor byttes mot isoleringsglas.
Stambyte badrum inklusive stående stam	2015 - 2018	Badrummen har bytts i etapper. 9 badrum gjordes 2015, 11 badrum gjordes 2016 och 20 badrum gjordes 2018. 2 badrum som går på köksstammar gjordes i samband med köksrenoveringen 2002–2004 och behålls.
Maskinpark tvättstuga	2008 - 2017	En tvättmaskin byttes 2017. Resterande maskinpark från 2008.
Utrustning fjärrvärmecentral	2007	Huvudsakligen från 2007.
Stambyte kök inklusive stående stam	2002 - 2004	Samtliga köksstammar byttes/renoverades förutom fem stycken lägenheter i souterrängplan. Dessa byttes/renoverades 2018 i samband med deras badrum.
Allmänt	1980 - 1989	Byggnad ursprungligen uppförd 1939. Under 1980-talet utfördes renoveringsarbeten med bl.a. fasad, entrépartier, yttertak, badrumsrenoveringar samt utbyte övriga installationer.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad mot gård	Prel. 2024	Balkongbygge utreds fortsatt. Fasad görs i samband med detta.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

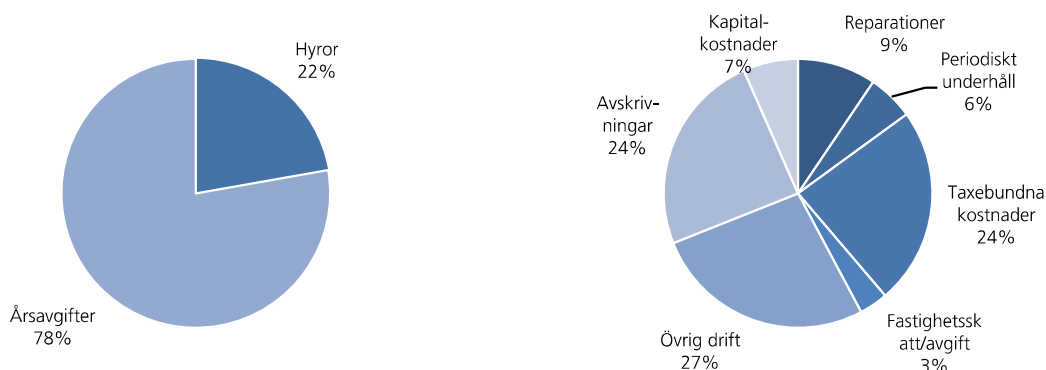
Avtal	Leverantör
SBC	SBC sköter totalförvaltningen av fastigheten. Detta inkluderar ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
Städpoolen	Trapphusstädning upphandlat tillsammans med SBC:s förvaltningsavtal. Städning sker en gång i veckan under vinterhalvåret och en gång varannan vecka under sommarhalvåret.
Anticimex	Anticimex utför årliga Brandskyddsinspektioner, Inomhusmiljöinspektioner var tredje år samt skadebesiktning och fuktmätning med rapport vid behov.
Egain	Klimatstyrning för energioptimering och minskning av fjärrvärmeförbrukning.
Svenska Trädgårdsmästarna	Trädgårdsskötsel

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 1 603 895	2021 1 442 246
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 509 022	1 498 485
Finansiella intäkter	4 841	396
Medlemsinsatser	0	3 350 000
Ökning av kortfristiga skulder	7 736	0
	1 521 599	4 848 881
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 389 891	1 083 375
Finansiella kostnader	133 470	162 588
Ökning av kortfristiga fordringar	27 218	9 091
Minskning av långfristiga skulder	403 724	3 403 724
Minskning av kortfristiga skulder	0	28 454
	1 954 303	4 687 232
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 171 191	1 603 895
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-432 704	161 649

*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

Den 9 februari skickade föreningen via projektledare Edwall Projekt in bygglov till Stockholm Stad om att uppföra balkonger. Balkongerna är tänkt att ha tidstypisk stil från fastighetens byggnadsår och så generös storlek som möjligt. Föreningen fick sin första handläggare i juni 2022. Förslaget avlogs då och resten av året spenderades med att försöka hitta ett godtagbart förslag med tjänstemännen i kommunen. Det visade sig när det byttes handledare att detta inte var möjligt. Så den 13 oktober valde föreningen att få ärendet prövat i nämnd. Föreningen fick efter årsskiftet svar att även detta avlogs. För mer info se Väsentliga händelser efter årets slut. Konsultkostnader för detta har kostat ca 100 000 kr under året.

Vid slutet av året uppstod en vattenskada då kopplingen till toaletten i Minlivs-lokalen gått sönder som även påverkade den närliggande lägenheten och detta ledde till ett mindre försäkringsärende, men där kostnaden för åtgärdande understiger självrisken på 1,5 prisbasbelopp (ca 71 900kr) (innan SBC:s kostnadspålägg).

Under året har köket i en av hyreslägenheterna renoverats (kostnad ca 85 000 kr). För detta ska en hyreshöjning förhandlas med Hyresgästföreningen som kommer påverka Föreningens intäkter positivt från 2023 och framåt.

Den årliga, generella hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen för hyreslägenheterna kommer att ske 2023 för 2022 samt 2023 och baserat på den höga inflationen i Sverige har dessa landat på de högsta nivåerna på 30 år vilket även detta kommer påverka Föreningens intäkter positivt.

Trädgårdsmästare har tagits in under sommarhalvåret som sköter all skötsel av husets trädgård på baksidan. Även en arborist har tagits in för att trimma träden på baksidan under våren 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta*	795	789	771	760
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 339	1 324	1 501	1 696
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 534	11 810	14 133	14 409
Lån/m ² totalyta	10 278	10 524	12 594	12 840
Elkostnad/m ² totalyta	40	24	17	21
Värmekostnad/m ² totalyta	171	175	161	164
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	43	40	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	99	140	170
Soliditet (%)	76	76	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-503	-246	-212	-170
Nettoomsättning (tkr)	1 508	1 486	1 483	1 502

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 618 m² bostäder och 26 m² lokaler.

*Skillnaden i nyckeltalen Årsavgift/m² bostadsrättsyta och Hyror/m² hyresrättsyta beror främst på att två tidigare hyresrätter upplåtits som bostadsrätt under 2019 respektive 2021. Årsavgiften har inte ändrats.

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	56 015 257	0	0	56 015 257
Upplåtelseavgifter	2 898 048	0	0	2 898 048
Fond för yttre underhåll	431 941	156 273	-29 045	304 713
S:a bundet eget kapital	59 345 246	156 273	-29 045	59 218 018
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 863 089	-156 273	-216 771	-3 490 045
Årets resultat	-503 443	-503 443	245 816	-245 816
S:a fritt eget kapital	-4 366 532	-659 716	29 045	-3 735 861
S:a eget kapital	54 978 714	-503 443	0	55 482 158

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-503 443
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 706 816
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 273
summa balanserat resultat	-4 366 532

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

111 865
-4 254 667

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 507 642	1 485 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 380	12 832
Summa rörelseintäkter		1 509 022	1 498 485

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-997 146	-689 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 494	-331 758
Personalkostnader	Not 6	-51 251	-61 737
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-493 945	-498 734
Summa rörelsekostnader		-1 883 836	-1 582 109

RÖRELSERESULTAT

-374 814 **-83 624**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 841	396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 470	-162 588
Summa finansiella poster		-128 629	-162 191

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-503 443 **-245 816**

ÅRETS RESULTAT

-503 443 **-245 816**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	70 936 985	71 429 334
Inventarier	Not 9	0	1 596
Summa materiella anläggningstillgångar		70 936 985	71 430 930
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 936 985	71 430 930
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		39 936	14 045
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 236 660	1 666 273
Summa kortfristiga fordringar		1 276 596	1 680 318
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		649	2 413
Summa kassa och bank		649	2 413
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 277 244	1 682 730
SUMMA TILLGÅNGAR		72 214 229	73 113 661

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 913 305	58 913 305
Fond för yttre underhåll	Not 11	431 941	304 713
Summa bundet eget kapital		59 345 246	59 218 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 863 089	-3 490 045
Årets resultat		-503 443	-245 816
Summa fritt eget kapital		-4 366 532	-3 735 861
SUMMA EGET KAPITAL		54 978 714	55 482 158
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	16 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 897 501	1 301 225
Leverantörsskulder		36 213	48 568
Skatteskulder		134 556	130 436
Övriga skulder		26 923	28 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	140 322	122 804
Summa kortfristiga skulder		9 235 515	1 631 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 214 229	73 113 661

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
Inventarier	Fullt avskriven	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 164 299	1 155 595
Hyror bostäder	181 107	179 992
Hyror lokaler	58 647	56 934
Hyror parkering	93 412	93 167
Överlåtelse/pantsättning	10 143	0
Öresutjämning	35	-35
	1 507 642	1 485 653

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	2 677
Övriga intäkter	1 380	10 155
	1 380	12 832

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	11 185	13 736
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	33 411	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 250
	Städning enligt beställning	36 540	7 500
	Gemensamma utrymmen	519	0
	Gård	0	14 997
	Serviceavtal	4 879	6 332
	Förbrukningsmateriel	3 325	3 125
	Brandskydd	15 379	14 237
	Fordon	0	519
		105 238	67 696
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	5 293
	Brf Lägenheter	4 100	0
	Lokaler	0	1 779
	Tvättstuga	4 980	4 434
	Entré/trapphus	15 758	13 638
	Lås	7 640	1 964
	VVS	2 735	2 677
	Elinstallationer	14 738	0
	Hiss	6 172	0
	Mark/gård/utemiljö	24 650	0
	Skador/klotter/skadegörelse	87 726	1 600
	Vattenskada	21 427	2 884
		189 926	34 269
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	23 960	0
	Sophantering/återvinning	0	29 045
	Installationer	2 405	0
	VVS	85 500	0
		111 865	29 045
	Taxebundna kostnader		
	El	65 114	39 049
	Värme	280 438	287 673
	Vatten	74 629	70 151
	Sophämtning/renhållning	60 273	58 157
		480 454	455 030
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 915	33 347
	Bredband	5 040	4 645
		40 955	37 992
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 708	65 848
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	997 146	689 880

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	300	480
	Medlemsinformation	60	0
	Hysesförluster	540	0
	Revisionsarvode extern revisor	29 481	28 125
	Föreningskostnader	964	450
	Förvaltningsarvode	178 361	174 538
	Administration	18 997	3 348
	Konsultarvode	112 791	124 817
		341 494	331 758

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 000	46 980
	Sociala kostnader	12 251	14 757
		51 251	61 737

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	492 349	492 349
	Inventarier	1 596	6 385
		493 945	498 734

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 685 582	74 685 582
	Utgående anskaffningsvärde	74 685 582	74 685 582
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 256 248	-2 763 899
	Årets avskrivningar enligt plan	-492 349	-492 349
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 748 597	-3 256 248
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 936 985	71 429 334
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 450 665	25 450 665
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 891 000	16 037 000
	Taxeringsvärde mark	31 200 000	17 820 000
		52 091 000	33 857 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 600 000	33 400 000
	Lokaler	491 000	457 000
		52 091 000	33 857 000

Not 9	INVENTARIER		2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		31 925	31 925
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		31 925	31 925
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-30 329	-23 944
	Årets avskrivningar enligt plan		-1 596	-6 385
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-31 925	-30 329
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	1 596
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto		66 117	64 790
	Klientmedel hos SBC		258 923	551 152
	Räntekonto hos SBC		911 620	1 050 330
			1 236 660	1 666 273
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		304 713	203 142
	Reservering enligt stadgar		156 273	101 571
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-29 045	0
	Vid årets slut		431 941	304 713
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	1,040 %	8 000 000	8 000 000
	Handelsbanken	0,490 %	8 000 000	8 000 000
	Handelsbanken	2,890 %	897 501	1 301 225
	Summa skulder till kreditinstitut		16 897 501	17 301 225
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 897 501	-1 301 225
			8 000 000	16 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 878 881 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 074 500	24 074 500
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	12 364	10 623
	Avgifter och hyror	127 958	107 042
	Entré/Trapphus	0	5 139
		140 322	122 804

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 17 januari 2023 meddelade Stadsbyggnadskontoret att de avslår Föreningens ansökan om bygglov för balkonger. Föreningen väljer att överklaga till Länsstyrelsen då skälen som uppgetts (att det inte är tidstypiskt med balkonger på s.k. Funkishus och att det inte passar in i stadsbilden) inte anses tillfredställande. Föreningen får den 14 april avslag även från Länsstyrelsen, men där hälften av de som röstar motsäger sig beslutet att avslå. Föreningen utreder att antingen överklaga till Mark- och Miljödomstolen alternativt att jobba om förslaget.

Sett till situationen på räntemarknaden har Föreningen fått godkännande från Handelsbanken att pausa amorteringstakten temporärt fr.om. 1 juni 2023 då Föreningen pga. försäljningarna av två av Föreningens fem hyreslägenheter överamorterat mer än dubbelt den tänkta amorteringstakten (totalt ca 5 MSEK mer sedan 2015) samt att ytterligare tillgångar finns i de tre kvarvarande hyresrätterna.

Hyran för Minilivs-lokalen följer oktober-KPI och höjdes således efter årsskiftet med 10,9% vilket positivt påverkar föreningens intäkter 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholms Kommun den / 2023

Victor Jan Mikael Nyholm Svensk
Ordförande

Susanne Sjöstedt
Ledamot

Gustav Karlsson
Ledamot

Sammy Lennart Magnus EL Masry
Suppleant

Johan Erfass
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Richard Lindberg
Extern revisor

Unn Jonstøij
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen, org.nr 769629-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen för räkenskapsåret 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, dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade Revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Den auktoriserade 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 jag 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. Risker 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 mig 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 betydande brister i den interna kontrollen som Vi identifierat.

Den icke- auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

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 Maskrosen 3 i Midsommarkransen för räkenskapsåret 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. Som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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

Vårt 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.

Vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 mitt 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Unn Jonstij
Icke-kvalificerad 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