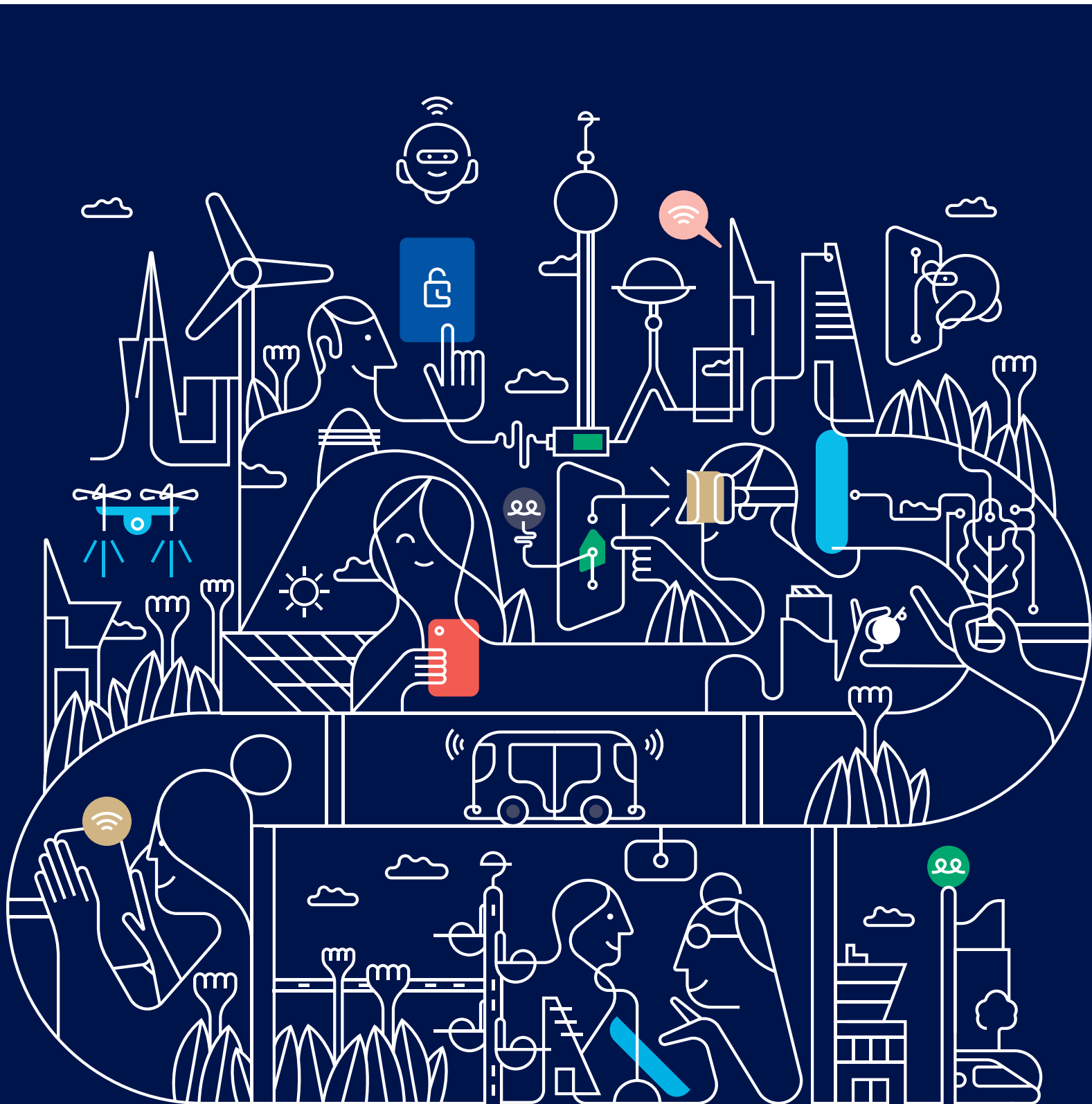




Varsågod!

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 Aprikosen

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 2012 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Barnkammaren ga:1. Föreningens andel är 60 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

Styrelsen

Bengt Gussander	Ordförande
Karin Karebrink	Ledamot
Örn Lagerqvist	Ledamot

Gunilla Andersson	Suppleant
Marianne Arnberg	Suppleant
Alexei Olatov	Suppleant
Bettina Semsch	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

David Walman
Morten Olsen

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Rävisor AB
Rävisor AB

Valberedning

Ingvar Gorosch

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barnkammaren 3	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partner.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

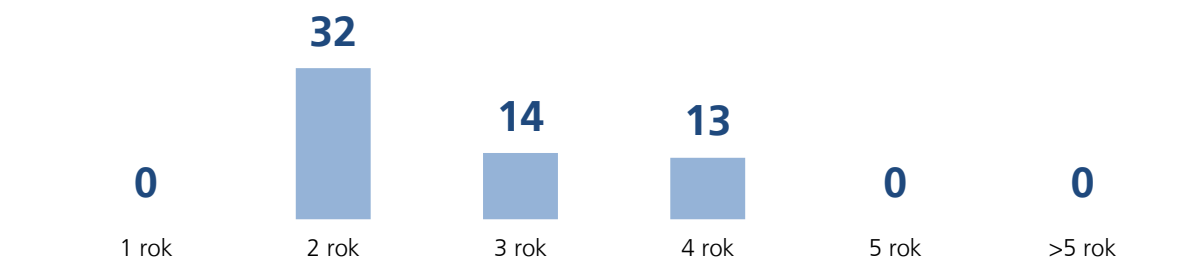
Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 391 m², varav 3 668 m² utgör boyta och 723 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Garage

Kommentar

Familjebostäder 2/5 delar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning av trapphus	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Parkering	Amino
Städning	Städpoolen
El-Uppvärmning	FORTUM
Avfallshämtning	Stockholm Vatten & Avlopp AB
Hiss-service	Schindler Hiss AB
Entrémattor	Björkmans mattor
Vatten	Stockholms Vatten
Snöröjning	Kapacitator AB
Garageport service	Hörman
Tvättstugan	Miele
Avfallshämtning	Lise-Lotte Lööf
Låssmed	Södermalms Lås, Safe team
Banker	Handelsbanken
Hissbesiktning	Kiwa
Portlås	Larmkraft
Gård	Flexus Förvaltningsbolag

Föreningens ekonomi

Ekonomin är bra.

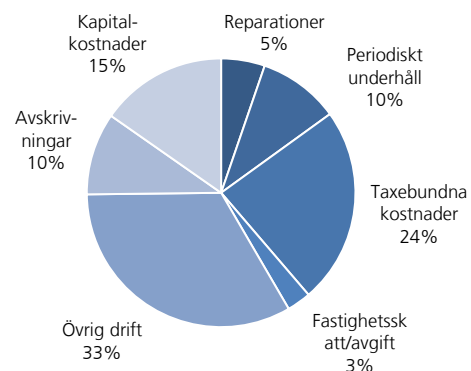
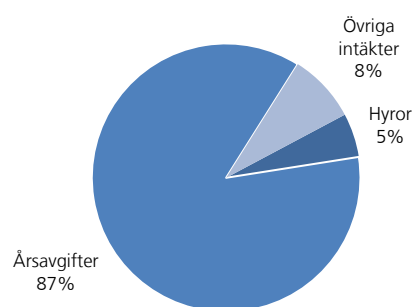
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 352 603	2 173 649
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 750 776	3 513 426
Finansiella intäkter	3 546	228
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 730
	3 754 322	3 530 384
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 621 512	2 220 088
Finansiella kostnader	535 374	539 419
Ökning av kortfristiga fordringar	122 468	0
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	10 453	91 923
	3 289 806	3 351 430
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 817 118	2 352 603
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	464 515	178 954

*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

Eldragning i garage, Byte av lamparmaturer.

Installation av 4 st ladd-uttag för el-bilar i garaget samt 2 st på uteparkeringen. Vi har totalt 8 st uttag som vi kan disponera.

Installation av inbrottsskydd för garage-öppningar.

Byte av pump i brunnen ovanför trappan till garaget. Installation för Permobil i A-huset.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförd

Garagedörren avsågad och höjd så att stenar och grus inte gör att den står öppen.

Byte av luftfilter i lägenheterna.

Byte av batterier till rökluckorna.

Tvätt av kärl samt golv i Miljöstugan (2 gånger per år).

Fullservice utförd i tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	884	884	810	884
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 987	10 987	11 123	11 396
Elkostnad/m ² totalyta	49	26	20	23
Värmekostnad/m ² totalyta	103	100	95	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	20	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	123	130	166
Soliditet (%)	57	57	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	249	404	289	282
Nettoomsättning (tkr)	3 473	3 459	3 217	3 465

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 668 m² bostäder och 723 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 955 000	0	0	50 955 000
Fond för yttre underhåll	2 804 350	90 000	0	2 714 350
S:a bundet eget kapital	53 759 350	90 000	0	53 669 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 267 663	-90 000	404 147	953 516
Årets resultat	249 036	249 036	-404 147	404 147
S:a fritt eget kapital	1 516 699	159 036	0	1 357 663
S:a eget kapital	55 276 049	249 036	0	55 027 013

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	249 036
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 357 662
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
summa balanserat resultat	1 516 698

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 516 698
----------------------------------	------------------

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	3 472 674	3 458 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	278 102	54 918
Summa rörelseintäkter		3 750 776	3 513 426
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 154 571	-1 798 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 181	-244 532
Personalkostnader	Not 6	-244 760	-177 389
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 400	-350 000
Summa rörelsekostnader		-2 969 912	-2 570 088
RÖRELSERESULTAT		780 864	943 338
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 546	228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 374	-539 419
Summa finansiella poster		-531 828	-539 191
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		249 036	404 147
ÅRETS RESULTAT		249 036	404 147

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		1 075 000	1 075 000
		1 075 000	1 075 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9,13	92 002 000	92 350 400
Summa materiella anläggningstillgångar		92 002 000	92 350 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 077 000	93 425 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 542	124
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	848 199	1 821 245
Summa kortfristiga fordringar		858 741	1 821 369
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 236 207	686 595
Summa kassa och bank		2 236 207	686 595
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 094 947	2 507 964
SUMMA TILLGÅNGAR		96 171 947	95 933 364

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 955 000	50 955 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 804 350	2 714 350
Summa bundet eget kapital		53 759 350	53 669 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 267 663	953 516
Årets resultat		249 036	404 147
Summa fritt eget kapital		1 516 699	1 357 663
SUMMA EGET KAPITAL		55 276 049	55 027 013
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	40 300 000	40 300 000
Summa långfristiga skulder		40 300 000	40 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		137 296	109 876
Skatteskulder		5 156	110 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	453 447	385 963
Summa kortfristiga skulder		595 899	606 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 171 947	95 933 364

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	192 år	192 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 242 130	3 242 130
Hyror parkering	78 000	77 700
Hyror garage	120 600	126 300
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Gästlägenhet	25 400	12 600
Öresutjämning	-218	-222
	3 472 674	3 458 508

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	89 750	0
Övriga intäkter	188 352	54 918
	278 102	54 918

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 693	24 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 113
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	81 466	84 464
	Snöröjning/sandning	119 631	77 091
	Städning entreprenad	42 442	42 110
	Städning enligt beställning	0	1 907
	Mattvätt/Hyrmattor	17 590	16 740
	Hissbesiktning	10 000	13 877
	Gemensamma utrymmen	0	4 745
	Sophantering	5 726	5 726
	Gård	5 623	71 063
	Serviceavtal	74 672	101 902
	Förbrukningsmateriel	52 698	28 752
	Störningsjour och larm	10 036	0
	Brandskydd	0	4 400
	Fordon	211	0
		442 788	477 889
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	28 319	0
	Gemensamma utrymmen	0	7 143
	Tvättstuga	29 332	2 600
	Entré/trapphus	0	9 081
	Lås	6 793	66 953
	VVS	33 198	0
	Ventilation	44 625	0
	Elinstallationer	10 437	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 694
	Hiss	15 519	2 363
	Balkonger/altaner	910	0
	Mark/gård/utemiljö	2 500	16 300
	Garage/parkering	14 211	2 100
	Skador/klotter/skadegörelse	0	23 449
		185 844	133 684
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	4 441	0
	Elinstallationer	207 750	114 522
	Mark/gård/utemiljö	32 016	0
	Garage/parkering	96 200	0
		340 407	114 522
	Taxebundna kostnader		
	El	217 255	116 268
	Värme	452 962	440 703
	Vatten	47 315	89 793
	Sophämtning/renhållning	112 710	78 605
		830 242	725 369
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 765	44 640
	Kabel-TV	199 924	199 143
	Bredband	5 100	0
		252 789	243 783
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 501	102 921
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 154 571	1 798 167

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	313
	Tele- och datakommunikation	18 037	20 073
	Juridiska åtgärder	0	22 793
	Inkassering avgift/hyra	514	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 063	17 503
	Föreningskostnader	14 040	11 288
	Styrelseomkostnader	0	8 079
	Fritids- och trivselkostnader	1 681	1 897
	Förvaltningsarvode	125 291	122 580
	Administration	25 760	6 187
	Korttidsinventarier	14 102	22 154
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	6 290
		222 181	244 532
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	212 200	159 391
	Sociala kostnader	32 560	17 998
		244 760	177 389
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	348 400	350 000
		348 400	350 000
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Egna lägenheter lokaler	1 075 000	1 075 000
		1 075 000	1 075 000

Not 9	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 000 000	97 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	97 000 000	97 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 649 600	-4 299 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 400	-350 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 998 000	-4 649 600
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 002 000	92 350 400
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 288 000	47 684 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	24 400 000
		94 288 000	72 084 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 000 000	70 400 000
	Lokaler	1 288 000	1 684 000
		94 288 000	72 084 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	266 463	54 318
	Skattekonto	824	100 919
	Klientmedel hos SBC	577 427	707 815
	Räntekonto hos SBC	3 485	958 193
		848 199	1 821 245
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 714 350	2 274 350
	Reservering enligt stadgar	90 000	90 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	350 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 804 350	2 714 350

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,950 %	12 300 000	12 300 000	2025-01-30
Handelsbanken	2,660 %	9 000 000	9 000 000	2025-06-30
Nordea	0,720 %	10 000 000	10 000 000	2026-07-30
Handelsbanken	0,830 %	9 000 000	9 000 000	2024-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		40 300 000	40 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		40 300 000	40 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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	46 255 000	46 255 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Värme	9 108	30 064
Arvoden	30 701	0
Sociala avgifter	9 646	0
Ränta	103 508	71 375
Avgifter och hyror	300 484	284 524
	453 447	385 963

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

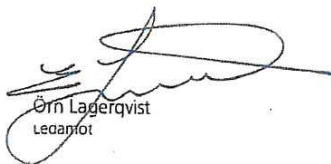
Stockholm den 25/4 2023



Bengt Gussander
Ordförande



Karin Karebrink
Ledamot



Örn Lagerqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2023



David Wälman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aprikosen
769609-9428**

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aprikosen för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-04-25



Rävisor AB
David Walman
Revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Årsavgifter	3 404 000	3 242 130	3 242 000
Hyror parkering	70 000	78 000	75 000
Hyror garage	111 000	120 600	126 000
Överlåtelse/pantsättning	6 000	6 762	0
Gästlägenhet	60 000	25 400	60 000
Öresutjämning	0	-218	0
Övriga erhållna bidrag	0	89 750	0
Övriga intäkter	0	188 352	0
	3 651 000	3 750 776	3 503 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-27 000	-22 693	-36 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-120 000	-81 466	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	0	-12 000
Snöröjning/sandning	-85 000	-119 631	-72 000
Städning entreprenad	-47 000	-42 442	-43 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-19 000	-17 590	-16 000
Hissbesiktning	-16 000	-10 000	-8 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	0	0
Garage/parkering	0	0	-10 000
Sopphantering	-7 000	-5 726	-6 000
Gård	-25 000	-5 623	-9 000
Serviceavtal	-113 000	-74 672	-95 000
Förbrukningsmateriel	-32 000	-52 698	-10 000
Störningsjour och larm	0	-10 036	0
Brandskydd	-5 000	0	0
Fordon	0	-211	0
	-519 000	-442 788	-321 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-10 000	-28 319	-80 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	0	-3 000
Tvättstuga	-3 000	-29 332	0
Entré/trapphus	-10 000	0	0
Lås	-25 000	-6 793	0
VVS	-6 000	-33 198	0
Ventilation	0	-44 625	0
Elinstallationer	0	-10 437	-6 000
Hiss	0	-15 519	0
Balkonger/altaner	0	-910	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 500	-75 000
Garage/parkering	0	-14 211	-8 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-8 000
	-62 000	-185 844	-180 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	-4 441	0
Elinstallationer	0	-207 750	0
Mark/gård/utemiljö	0	-32 016	0
Garage/parkering	0	-96 200	0
	0	-340 407	0

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Taxebundna kostnader			
El	-178 000	-217 255	-91 000
Värme	-486 000	-452 962	-434 000
Vatten	-99 000	-47 315	-84 000
Sophämtning/renhållning	-87 000	-112 710	-79 000
	-850 000	-830 242	-688 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-47 765	-46 000
Kabel-TV	-220 000	-199 924	-208 000
Bredband	0	-5 100	0
	-270 000	-252 789	-254 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 136	-102 501	-102 000
	-98 136	-102 501	-102 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-313	0
Tele- och datakommunikation	-23 000	-18 037	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-514	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-16 063	-20 000
Föreningskostnader	-12 000	-14 040	-3 000
Styrelseomkostnader	-9 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 681	-14 000
Förvaltningsarvode	-136 000	-125 291	-127 000
Administration	-11 000	-25 760	-11 000
Korttidsinventarier	0	-14 102	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 380	-7 000
	-221 000	-222 181	-202 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-210 000	-193 200	-191 000
Övriga arvoden	-10 000	-19 000	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-32 560	-25 000
	-245 000	-244 760	-217 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-350 000	-348 400	-351 000
	-350 000	-348 400	-351 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 615 136	-2 969 912	-2 315 000
RÖRELSERESULTAT	1 035 864	780 864	1 188 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 490	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	56	0
Låneräntor	-503 000	-535 085	-503 000
Räntekostnader skattekonto	0	-256	0
Övriga räntekostnader	0	-33	0
	-503 000	-531 828	-503 000
RESULTAT	532 864	249 036	685 000

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