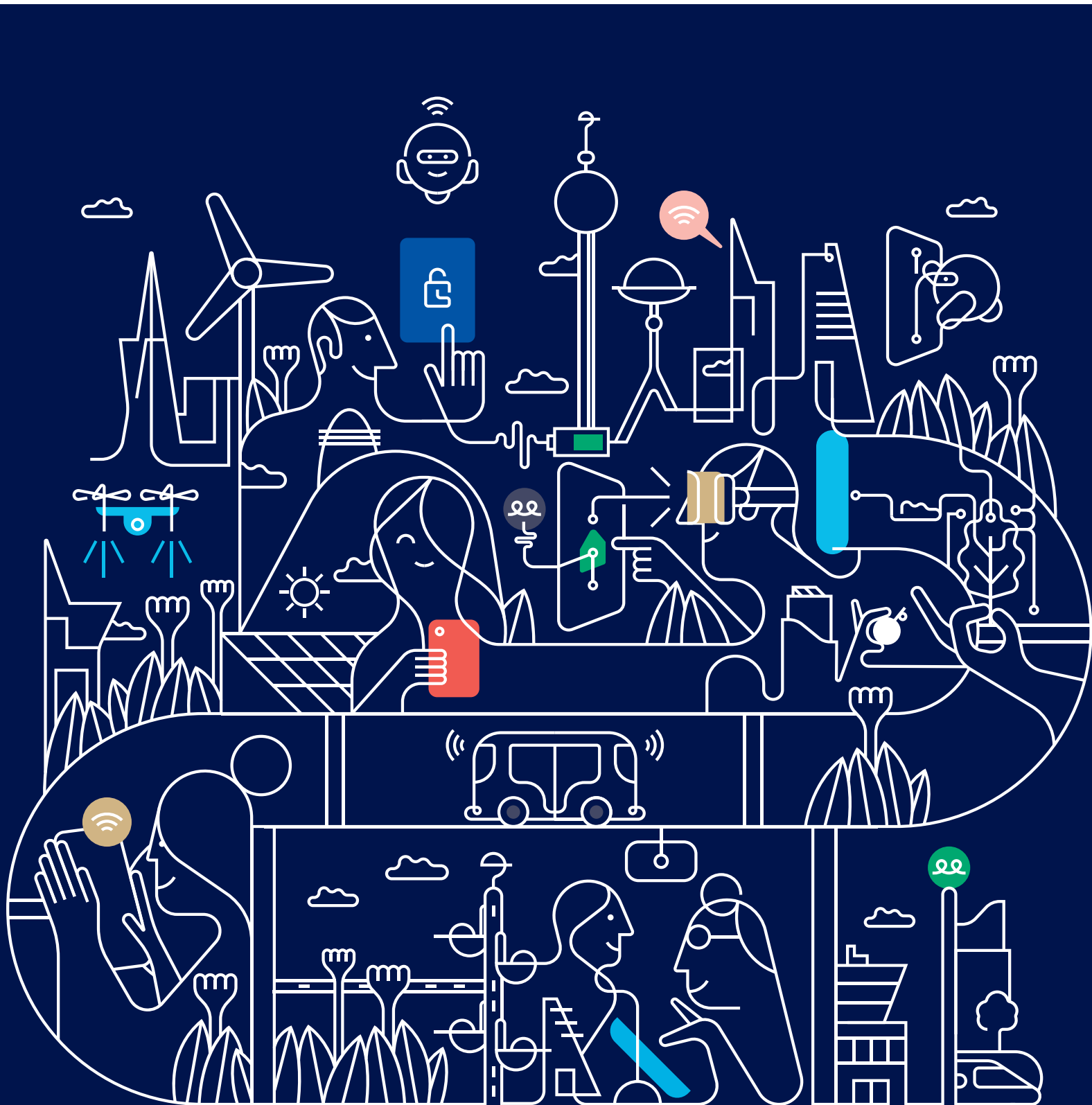




Varsågod!

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 Sykorgen 7

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 2023 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hur upplåta lokaler och bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Linda Forslund	Ordförande	
Michael Axelsson	Ledamot	
Anna Dillén	Ledamot	
James Harrison	Ledamot	
Per Mårten Josjö	Ledamot	
Louise Karlberg	Ledamot	Flyttar

Hans Christer Hortans Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louise Karlberg.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Helena Åhman	Ordinarie Intern	Privat
--------------	------------------	--------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-24. Extra stämma med anledning av köp av lokal och val av revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sykorgen 7	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.

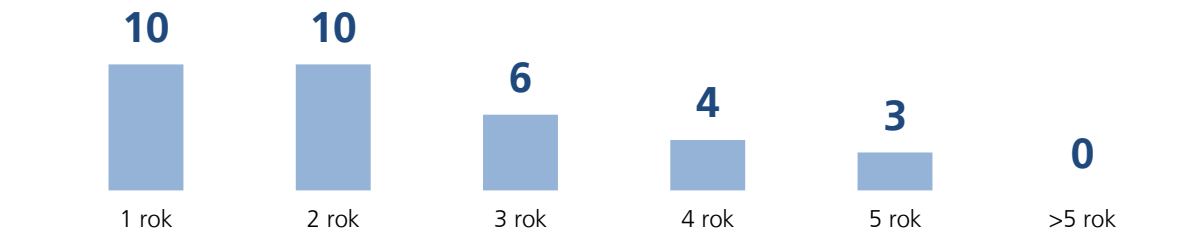
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 233 m², varav 2 108 m² utgör boyta och 125 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Replikal	60 m ²	3
Serviceverkstad för symaskiner	35 m ²	3

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033.

Underhållsplanen uppdaterades 2022-12-05.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av hiss	2022	Byte av relä och STM.
Stamspolning	2022	Genomfört i alla lägenheter och lokaler.
OVK	2021	Enligt gängse regler och standard.
Tillgänglighet	2020	Installation av utehiss samt dörrautomatik för nedre entrédörren, för tillgång till fastigheten enligt tillgänglighetskrav.
Tak	2020	Reparation av taket.
Ventilation	2019 - 2020	Ombyggnation och effektivisering.
Tillgänglighet	2019	Byggnation av hissplattform samt etapp 1 av 2 av gemensam uteplats.
Taksäkerhet	2019	Förstärkning av taksäkerheten med fallskydd och takstegar.
Entrédörr	2019	Utbyte gångjärn samt renovering av handtag till entrédörr.
Pumpgrop	2019	Montering av nya luckor till pumpgropen.
Ventilation	2018	OVK, injustering, rengöring och inspektion.
Tillgänglighet	2018	Entré tillgängliggörs.
Ventilation	2018 - 2019	Ombyggnationer av ventilationsaggregat.
Tillgänglighet	2017	Dörröppnare för övre entré.
Fasad och takfot	2017	Brandskyddsåtgärd samt underhåll. Tegel målas om och träfasad byts ut till meneritskivor.
Tillgänglighet	2017 - 2018	Tillgänglighet i lägenheter.
Tillgänglighet	2017	Badrum.
Skyddsrum	2016	Omfattande åtgärder har gjorts i skyddsrummet för att säkerställa funktionen.
Fjärrvärme	2016	Omfattande omdragning av fjärrvämen har skett i huset då ledningarna gick genom skyddsrum.
Lås	2016 - 2017	Skalskyddet har förstärkts genom nytt låssystem och brytskydd på dörrar.
Trapphuset	2016 - 2017	Målning och förstärkning av brandskyddet. Bytt belysning i trapphus till LED-armaturer. Alla våningsplan är rörelsestyrda.
Brandlarm	2016 - 2017	Brandskyddsåtgärder.
Sprinkler	2016 - 2017	Brandskyddsåtgärder.
Förråd	2016	Ombyggnation av förrådsytan. Nya burar, målning av vägg och golv samt nya LED-armaturer.
Yttre belysning	2016 - 2017	Belysning utomhus har reparerats och byts ut till LED-armaturer.
Pumpgrop	2016	Pumpar för avloppsvatten har bytts ut. Pumpar upp avloppsvatten från våning -1 & -2.
Tvättstugan	2016 - 2017	Utökning av kapacitet med ytterligare en tvättmaskin. Förbättrat kapacitet med ny torktumlare. Tillgänglighetsanpassat tvättstugan mha. ny entré.
Byggnation bostadsrätter	2014 - 2015	Lokal på plan 0 och plan 1 har byggts om till ändamål för 10 bostadsrättslägenheter. Fönster byttes även tillhörande lägenhet.

Balkonger	2014 - 2015	Nya balkonger på gavel och baksida.
Tvättmaskin	2011	Byte av grovtvättmaskinen.
Toalett	2011	Uppförande av toalett för replokal.
Brandskydd	2011 - 2012	Brandskydssinpektion och åtgärdsplan.
Slamgrop	2011	Reparation av slamgrop.
Balkonger	2011	Inspektion av balkongers golvbrunnar.
VVS Stammar	2011	Stamspolning och inspektion.
Fasad	2010 - 2011	Reparation och underhållsmålning.
Ventilation	2010 - 2012	Reparation och underhåll.
Fönsterbyte	2009	
Fastighetsförändring	2009 - 2020	Detaljplansändring. Marklov och bygglov i efterhand för hela fastigheten godkänt.
Renovering av tvättstuga	2008 - 2009	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inspektion av rör i fastigheten	2023	
Förbättrad sophantering	2023	
Genomgång av brandskydd	2023	
Flytt av luftintag	2023	Flyttat från 2022
Radonmätning	2023	
OVK	2024	
Relining	2025	Bestäms efter inspektion av rör i fastigheten
Staket	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal för hiss	Schindler Hiss
Besiktning av hiss	KIWA Sweden AB
Städning trapphus och tvättstuga	Mälarö Städservice AB
Service av maskiner i tvättstuga	ENTEMA AB
Slamsugning av pumpgrop	Solna rörteknik
Sopphantering	Stockholm Vatten
El och distribution	Ellevio och Energikundservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Bank	Nordea och Länsförsäkringar
Försäkring	Trygg-Hansa
TV, bredband och telefoni	Telia

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

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

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

Styrelsen behöver förstärkas kommande år då en styrelsemedlem flyttar och ersättare behövs. Styrelsen är idag 6 ordinarie och 1 suppleant. Kommande uppsättning bör se likadan ut.

Föreningens ekonomi

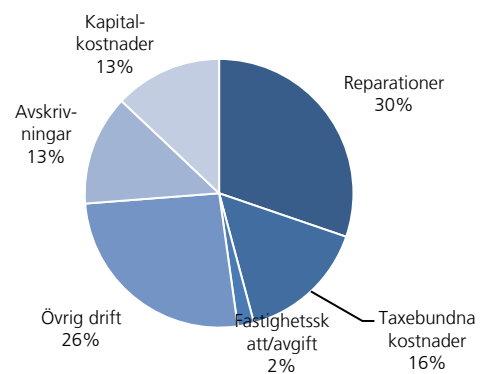
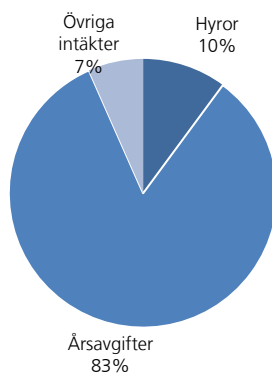
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 935 202	2021 875 286
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 837 325	1 774 332
Finansiella intäkter	3 320	100
Ökning av långfristiga skulder	1 474 800	0
Ökning av kortfristiga skulder	459 163	0
	3 774 607	1 774 432
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 008 605	1 330 954
Finansiella kostnader	353 242	217 984
Ökning av kortfristiga fordringar	10 848	48 652
Minskning av långfristiga skulder	0	20 400
Minskning av kortfristiga skulder	0	96 526
	2 372 695	1 714 516
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 337 114	935 202
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 401 913	59 916

*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

Under året har föreningen arbetat med att se över flera av de avtal föreningen har med olika leverantörer. Avtal med SBC och Schindler hiss har omförhandlats. Ytterligare avtal ses över kommande år.

Föreningen har ombesörjt omfattande underhåll på hiss inne i fastigheten. Föreningen har också ombesörjt en omfattande renovering av en av lägenheterna på -2 då det upptäcktes fuktskador. För detta har föreningen varit tvungna att uppta ytterligare lån.

Föreningen har valt att byta bank. Idag har föreningen Nordea som kreditgivare.

Ränteläge och inflation påverkar kostnader för underhåll av fastigheten. Avgifter höjdes under 2022 med 2% och från 1/1 2023 har avgifterna höjts med ytterligare 10%. Parkeringsavgifterna har höjts och föreningen tar också ut parkeringsavgift för tvåhjuliga motorfordon.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	716	730	730	730
Hyror/m ² hyresrättsyta	724	724	724	724
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 780	6 275	6 285	6 294
Elkostnad/m ² totalyta	40	25	23	29
Värmekostnad/m ² totalyta	107	111	104	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	25	29	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	158	100	134	143
Soliditet (%)	51	56	56	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-883	-149	-870	-500
Nettoomsättning (tkr)	1 835	1 763	1 759	1 762

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 108 m² bostäder och 125 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	24 806 000	0	0	24 806 000
Upplåtelseavgifter	1 694 000	0	0	1 694 000
Fond för yttre underhåll	285 285	154 695	0	130 590
S:a bundet eget kapital	26 785 285	154 695	0	26 630 590
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 116 668	-154 695	-149 394	-9 812 579
Årets resultat	-882 723	-882 723	149 394	-149 394
S:a fritt eget kapital	-10 999 391	-1 037 418	0	-9 961 973
S:a eget kapital	15 785 894	-882 723	0	16 668 616

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-882 723
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 961 973
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 695
summa balanserat resultat	-10 999 391

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

170 457
-10 828 934

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 834 982	1 763 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 343	11 294
Summa rörelseintäkter		1 837 325	1 774 332

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 742 443	-1 022 024
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 179	-206 886
Personalkostnader	Not 6	-74 984	-102 044
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-361 520	-374 888
Summa rörelsekostnader		-2 370 125	-1 705 842

RÖRELSERESULTAT

-532 800 **68 490**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 320	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 242	-217 984
Summa finansiella poster		-349 922	-217 884

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-882 723 **-149 394**

ÅRETS RESULTAT

-882 723 **-149 394**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	28 574 083	28 931 147
Maskiner	Not 9	0	4 456
Summa materiella anläggningstillgångar		28 574 083	28 935 603
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 574 083	28 935 603
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 941	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 360 940	962 572
Summa kortfristiga fordringar		2 372 881	962 582
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		65 507	63 046
Summa kassa och bank		65 507	63 046
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 438 388	1 025 628
SUMMA TILLGÅNGAR		31 012 471	29 961 230

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	285 285	130 590
Summa bundet eget kapital		26 785 285	26 630 590
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 116 668	-9 812 579
Årets resultat		-882 723	-149 394
Summa fritt eget kapital		-10 999 391	-9 961 973
SUMMA EGET KAPITAL		15 785 894	16 668 616
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 879 600	12 999 700
Summa långfristiga skulder		3 879 600	12 999 700
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 615 300	20 400
Leverantörsskulder		421 278	78 069
Övriga skulder		50 767	53 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	259 632	140 844
Summa kortfristiga skulder		11 346 977	292 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 012 471	29 961 230

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 årsboks slutet. 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
Fönster	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 529 811	1 514 665
Hyror lokaler momspliktiga	68 755	68 739
Hyror parkering	117 000	64 800
Bredbandsintäkter	114 840	114 840
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 435	0
Öresutjämning	1	-7
	1 834 982	1 763 038

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	2 343	11 294
	2 343	11 294

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	31 337	36 114
	Städning enligt beställning	0	5 464
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 277
	Hissbesiktning	7 760	5 549
	Gemensamma utrymmen	5 993	0
	Gård	0	1 454
	Serviceavtal	7 428	6 273
	Förbrukningsmateriel	10 481	2 550
	Brandskydd	0	2 913
	Fordon	384	0
		63 384	86 593
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	483 722	0
	Tvättstuga	7 088	143 883
	Lås	0	1 223
	VVS	88 910	31 981
	Elinstallationer	7 965	8 968
	Hiss	235 313	32 733
	Tak	0	11 583
		822 998	230 369
	Taxebundna kostnader		
	El	90 080	55 104
	Värme	239 997	239 936
	Vatten	66 990	54 456
	Sophämtning/renhållning	27 218	21 478
		424 285	370 973
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 649	45 901
	Tomträttsavgäld	236 200	236 200
	Bredband	92 668	0
		377 517	282 101
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 258	51 988
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 742 443	1 022 024
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	553
	Tele- och datakommunikation	4 353	87 854
	Juridiska åtgärder	38 142	1 719
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Föreningskostnader	0	3 980
	Fritids- och trivselkostnader	841	1 540
	Förvaltningsarvode	85 719	83 884
	Administration	11 206	5 050
	Konsultarvode	7 437	17 043
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 880	4 800
	OBS konto	38 600	0
		191 179	206 886

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 060	78 364
	Sociala kostnader	17 924	23 680
		74 984	102 044

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	339 000	339 000
	Förbättringar	18 064	18 064
	Maskiner	4 456	17 824
		361 520	374 888

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 340 603	34 340 603
	Utgående anskaffningsvärde	34 340 603	34 340 603
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 409 456	-5 052 392
	Årets avskrivningar enligt plan	-357 064	-357 064
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 766 519	-5 409 456
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 574 083	28 931 147
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 493 000	21 451 000
	Taxeringsvärde mark	27 072 000	22 079 000
		51 565 000	43 530 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	43 000 000
	Lokaler	565 000	530 000
		51 565 000	43 530 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 746	153 746
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	153 746	153 746
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-149 290	-131 466
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 456	-17 824
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-153 746	-149 290
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 456

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	84 035	50 767
	Skattefordran	0	35 440
	Momsavräkning	198	0
	Klientmedel hos SBC	2 247 311	508 082
	Fordringar	5 100	0
	Fordringar kreditfakturer	0	4 209
	Räntekonto hos SBC	24 296	364 073
		2 360 940	962 572

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	130 590	130 590
	Reservering enligt stadgar	154 695	130 590
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämman	0	-130 590
	Vid årets slut	285 285	130 590

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	3,340 %	3 900 000	4 100 000	2025-06-18
Nordea	2,530 %	5 200 000	3 000 000	2023-06-30
Nordea	3,160 %	3 894 900	5 000 000	2023-06-30
Nordea	3,310 %	1 500 000	920 100	2023-12-29
Summa skulder till kreditinstitut		14 494 900	13 020 100	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 615 300	-20 400	
		3 879 600	12 999 700	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 798 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 219 000	21 219 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	91 701	0
	Avgifter och hyror	0	140 844
	Avgifter och hyror	167 931	0
		259 632	140 844

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslut har fattats gällande filmning av rör som underlag för kommande underhållsarbete av stammar i fastigheten.

Radonmätning kommer att genomföras under första kvartalet 2023.

Genomgång av brandskydd kommer att genomföras under året för att säkerställa att sprinklersystem och brandceller uppfyller ställda krav.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Linda Forslund
Ordförande

Michael Axelsson
Ledamot

Anna Dillén
Ledamot

James Harrison
Ledamot

Per Mårten Josjö
Ledamot

Louise Karlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Helena Åhman
Intern revisor

Revisionsberättelse av bostadsrättsföreningen Sykorgen 7, org nr 769614-6005

Vid granskning av räkenskaper för tiden 2022-01-01—2022-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer, den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bankgiro har kontrollerats.

Mot förvaltningens verksamhet i övrigt förda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Det är min uppfattning att förvaltningen sköts korrekt och att resultat- och balansräkningen ger en sann bild av ställningen 2022-12-31.

Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Att stämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen 2022

Bromma 2023-05-26



Helena Åhman

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