

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

Bostadsföreningen Åttan u.p.a.

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 2022 och 2071.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2010-09-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

Styrelsen

Sebastian Söderlund Tovi	Ordförande
Martin Fingal Gyllang	Ledamot
Daniel Miesenberger de Morais	Ledamot
Nils Ingvar Fredrik Möller	Ledamot
Jerry Olovsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision AB
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Jerry Olovsson	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-14. Extra stämma med anledning av avgiftshöjning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nejlikan 4	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

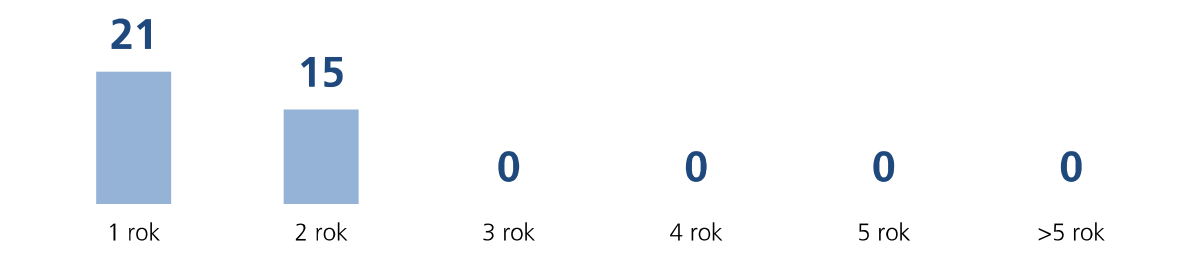
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 704 m², varav 1 449 m² utgör boyta och 255 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorsutrymme	30 m ²	2023-11-30
Kontorsutrymme & lager	225 m ²	2023-11-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga och torkrum
Cykelrum & barnvagnsrum
Vindsförråd
Två innergårdar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2023	
Tvätt av entrémattor	2022	
Radonsanering	2022	
Byte av ventilationsfläktar i gathus	2022	
OVK	2021	Successiv besiktning
Byte av ventilationsfläktar i gathus	2021	
Ventilationsuppgradering i lägenheter	2017	Successivt byte
Fläktbyten (ventilation)	2016 - 2017	Successivt byte
Planerat underhåll	År	
Byte radiatortermostater	2023	
Byte cirkulationspumpvärme	2023	
Spolning dagvattenbrunnar	2023	
Byte styrventiler	2023	
Byte rostig avloppstam källare	2023	
Besiktning gasledning	2023	
Åtgärder av OVK	2023	
Lagning puts mur	2023	
Byte cirkulationspump vvc	2023	
Byte cirkulationspumpradiator	2023	
Byte avstängningsventiler	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltning	SBC
Städning	Resultat Städ AB
Snöröjning	Med Avsikt AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Bredband	Telenor
El	Fortum Markets AB, Enkla Elbolaget i Sverige AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
SUEZ Recycling AB	Tidningshämtning
Försäkring	Brandkontoret
MT Revision AB	Revision

Föreningens ekonomi

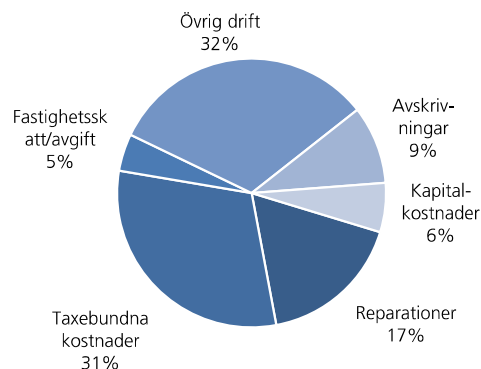
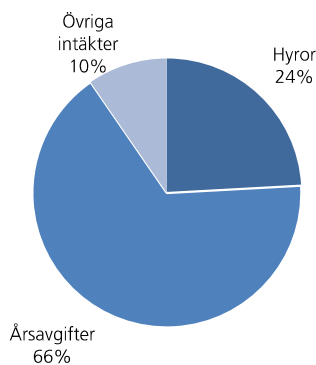
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 26 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 044 171	997 487
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 217 225	1 188 190
Finansiella intäkter	1 698	67
Minskning kortfristiga fordringar	2 094	0
Ökning av kortfristiga skulder	28 869	0
	1 249 886	1 188 257
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 288 632	1 004 435
Finansiella kostnader	91 105	52 288
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 583
Minskning av kortfristiga skulder	0	83 267
	1 379 737	1 141 573
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	914 320	1 044 171
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-129 851	46 684

*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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	550	550	550
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 152	1 120	1 136	1 121
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 399	5 399	5 399	5 399
Elkostnad/m ² totalyta	39	24	19	24
Värmekostnad/m ² totalyta	179	176	161	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	38	31	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	31	55	63
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-304	-11	-213	62
Nettoomsättning (tkr)	1 204	1 169	1 164	1 161

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 449 m² bostäder och 255 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	1 157 285	0	0	1 157 285
Fond för yttre underhåll	100 000	50 000	0	50 000
S:a bundet eget kapital	1 257 285	50 000	0	1 207 285
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 094 699	-50 000	-11 444	-3 033 254
Årets resultat	-303 792	-303 791	11 444	-11 444
S:a fritt eget kapital	-3 398 491	-353 791	0	-3 044 699
S:a eget kapital	-2 141 206	-303 791	0	-1 837 414

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-303 792
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 044 699
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-3 398 491

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 398 491
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 204 276	1 169 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 949	19 143
Summa rörelseintäkter		1 217 225	1 188 190
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 050 127	-809 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 091	-129 488
Personalkostnader	Not 6	-85 414	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-142 978	-142 978
Summa rörelsekostnader		-1 431 610	-1 147 413
RÖRELSERESULTAT		-214 385	40 777
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 698	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 105	-52 288
Summa finansiella poster		-89 407	-52 221
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-303 792	-11 444
ÅRETS RESULTAT		-303 792	-11 444

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	5 004 981	5 147 959
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 004 981	5 147 959
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 700	1 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 700	1 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 006 681	5 149 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 587	27 690
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	566 410	609 604
Summa kortfristiga fordringar		591 997	637 294
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		356 644	443 291
Summa kassa och bank		356 644	443 291
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		948 641	1 080 586
SUMMA TILLGÅNGAR		5 955 322	6 230 244

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 157 285	1 157 285
Fond för yttre underhåll	Not 12 100 000	50 000
Summa bundet eget kapital	1 257 285	1 207 285
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 094 699	-3 033 254
Årets resultat	-303 792	-11 444
Summa fritt eget kapital	-3 398 491	-3 044 699
SUMMA EGET KAPITAL	-2 141 206	-1 837 414
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14 7 822 576	7 822 576
Leverantörsskulder	43 968	48 559
Skatteskulder	6 366	5 330
Övriga skulder	9 213	9 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 214 404	181 980
Summa kortfristiga skulder	8 096 527	8 067 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 955 322	6 230 244

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	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Markanläggning	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	806 689	796 730
Hyror lokaler	293 725	285 696
Bredbandsintäkter	71 280	71 280
Trappstädnings-/Städavgifter	4 000	0
Övriga debiterade avgifter	2 400	2 400
Överlåtelse/pantsättning	17 200	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 946	12 886
Öresutjämning	35	55
	1 204 276	1 169 047

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	6 024	8 523
Återbäring försäkringsbolag	2 300	2 200
Övriga intäkter	4 625	8 420
	12 949	19 143

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 213	0
	Snöröjning/sandning	7 875	27 600
	Städning entreprenad	39 803	38 375
	Mattvätt/Hyrmattor	1 744	0
	Sotning	0	951
	OVK Obl. Ventilationskontroll	56 875	19 375
	Myndighetstillsyn	8 408	8 800
	Gemensamma utrymmen	940	4 591
	Gård	399	3 595
	Serviceavtal	11 538	2 250
	Förbrukningsmateriel	7 123	2 547
	Brandskydd	0	1 506
		136 918	109 591
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 318	34 438
	Sophantering/återvinning	0	1 251
	Entré/trapphus	2 269	0
	Lås	12 943	13 179
	VVS	13 355	2 488
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 449
	Ventilation	232 608	19 409
		264 493	81 214
	Taxebundna kostnader		
	El	66 068	41 122
	Värme	304 413	300 184
	Vatten	71 736	64 124
	Sophämtning/renhållning	22 258	19 854
	Grovsopor	0	1 388
		464 475	426 672
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 996	30 575
	Självrisk	0	14 900
	Kabel-TV	7 060	6 810
	Bredband	75 251	73 381
		115 307	125 666
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 934	66 094
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 050 127	809 237

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 188	1 564
	Tele- och datakommunikation	0	1 306
	Inkassering avgift/hyra	509	509
	Hysesförluster	520	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 125	18 625
	Föreningskostnader	1 657	797
	Styrelseomkostnader	935	1 814
	Fritids- och trivselkostnader	0	99
	Förvaltningsarvode	49 811	48 748
	Administration	22 661	6 136
	Konsultarvode	43 063	39 476
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 460	5 380
		153 091	129 488
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	50 000
	Sociala kostnader	20 414	15 710
		85 414	65 710
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	84 183	84 183
	Förbättringar	55 896	55 896
	Markanläggning	2 899	2 899
		142 978	142 978

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 294 079	7 294 079
	Utgående anskaffningsvärde	7 294 079	7 294 079
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 146 120	-2 003 142
	Årets avskrivningar enligt plan	-142 978	-142 978
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 289 098	-2 146 120
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 004 981	5 147 959
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	144 445	144 445
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 425 000	16 157 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	39 000 000
		65 425 000	55 157 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 000 000	53 800 000
	Lokaler	1 425 000	1 357 000
		65 425 000	55 157 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	728 218	728 218
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	728 218	728 218
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-728 218	-728 218
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-728 218	-728 218
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	Nominellt värde			
Okänt	0	1 700	0	1 700
		1 700	0	1 700
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31	
Skattekonto		8 734	8 725	
Klientmedel hos SBC		460 950	398 838	
Räntekonto hos SBC		96 725	202 041	
		566 410	609 604	
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31	
Vid årets början		50 000	136 527	
Reservering enligt stadgar		50 000	50 000	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-136 527	
Vid årets slut		100 000	50 000	
Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31	
Fastighetsinteckningar		7 823 000	7 823 000	
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,139 %	2 900 000	2 900 000	Rörligt
Swedbank	2,876 %	1 900 000	1 900 000	Rörligt
Swedbank	3,139 %	637 420	637 420	Rörligt
Swedbank	3,139 %	2 385 156	2 385 156	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		7 822 576	7 822 576	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 822 576	7 822 576	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 822 576 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 289
	Ränta	6 559	862
	Avgifter och hyror	177 567	154 829
	Städning/entreprenad	3 994	0
		214 404	181 980

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen omförhandlar lokalhyreskontrakt och kommer därmed höja lokalhyror från och med november 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Sebastian Söderlund Tovi
Ordförande

Martin Fingal Gyllang
Ledamot

Daniel Miesenberger de Morais
Ledamot

Nils Ingvar Fredrik Möller
Ledamot

Jerry Olovsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Åttan u.p.a.

Org.nr 702002-6469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF Åttan u.p.a. för räkenskapsåret 2022.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Åttan u.p.a. för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad 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