



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 Främaskinen 3

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.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-19 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

Simon Johansson	Ordförande
Karl Patrik Lundberg	Ledamot
Dennis Nenov	Ledamot
Karin Linnéa Madeleine Olin	Ledamot

Pontus Hellgren	Suppleant
Emmy Lien	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magdalena Hanson	Ordinarie Intern
------------------	------------------

Valberedning

Joakim Lönneborg
Sanna Molin
Olof Petterson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Fräsmaskinen 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.

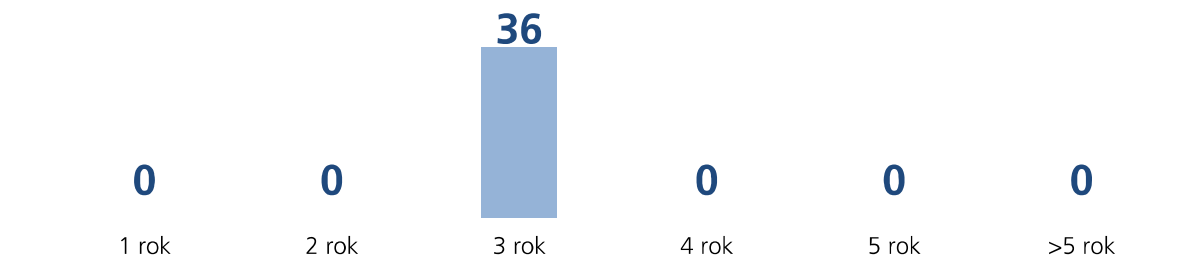
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 737 m², varav 2 568 m² utgör boyta och 169 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Åberg & Larsson AB	82 m ²	2026-06-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022-12-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tömning av hyresrätt	2022	Tömning av bohag efter avhysning
Målning av entrétak	2022	
Byte av torkskåp	2022	
Installation av låsbom vid uteförråd	2022	
Byte tvättmaskin	2022	
Stamspolning	2021	
Radonmätning	2021	
Reparation av golv i tvättstuga	2021	Golvet reste sig efter översvämning.
Renovering av nerfart gaveln port 50	2020	Träd, asfalt, brunn
Balkongbesiktning	2020	Säkerhet fastställd
Målning av entrédörrar	2018	
Energideklaration	2018	
Byte av sopskåp	2017	
OVK Besiktning	2017	Kontroll av ventilation
Målning	2015 - 2016	Trapphus
Elarbeten	2015 - 2016	Byte armaturer trapphus
Stamspolning	2014	Rengöring av stammar
OVK Besiktning	2014	Kontroll av ventilation
Målning	2014	Ledstänger och grund
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning räcken utvändigt	2023	
Förstudie dränering	2023	Görs med anledning av översvämningen 2021
OVK besiktning	2023	
Omläggning asfalt av ytan entréer	2023	
Byte av fjärrvärmecentral	2023	
Renovering Balkonger	2023	
Byte till LED belysningsarmatur	2023	
Byte av grov tvättmaskin	2024	
Målning dörrar övriga utrymmen utomhus	2025	
Renovering entréparti slipning och lackning	2025	
Byte av torktumlare	2025	
Byte tvättmaskiner	2025	
Stamspolning	2028	
Energideklaration	2028	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Sköter underhåll av fastigheten	Nabo
Städfirma	SIMH städ

Hållbarhetsinformation

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

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

Föreningens ekonomi

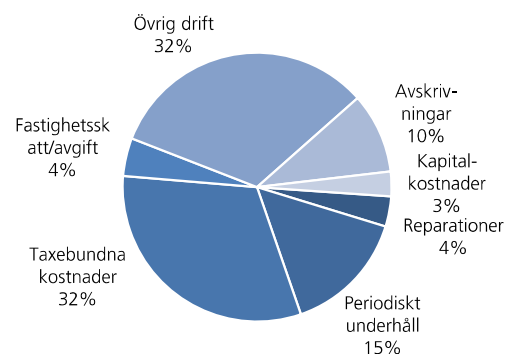
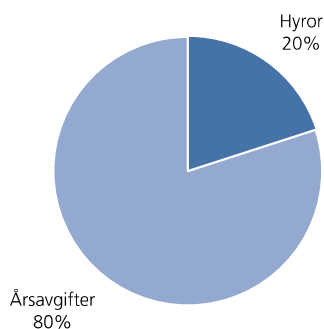
Föreningen har genomfört en lägenhetsförsäljning under 2022 vilket generat en intäkt om 3 556 335 kr. Förening planerar att sälja ännu en lägenhet under 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 039 962	2 095 495
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 994 776	2 078 535
Finansiella intäkter	4 870	429
Medlemsinsatser	3 950 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	118 312	0
	6 067 958	2 078 963
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 243 826	1 651 752
Finansiella kostnader	76 078	78 186
Ökning av kortfristiga fordringar	100 872	32 106
Minskning av långfristiga skulder	316 700	316 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	55 753
	2 737 476	2 134 496
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 370 444	2 039 962
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 330 482	-55 533

*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 2022 skedde flera händelser av betydelse för föreningen och dess medlemmar:

- En av våra hyresgäster sade upp sitt kontrakt i slutet av 2021. Under våren och sommaren 2022 arbetade därför styrelsen med renovering och försäljning av lägenheten, vilket genererade en intäkt om 3 556 335 kr

- Förening har sedan en tid tillbaka varit i tvist med ett dödsbo som varit vår hyresgäst. Under våren 2022 gav Hyresnämnden föreningen rätt och dödsboet har sedan dess lämnat föreningen. Styrelsen har därefter arbetat med avsikten att sälja den berörda lägenheten.
- Ett nytt torkskåp och en ny tvättmaskin har införskaffats då deras föregångare gått sönder.
- En trädgårdsgrupp har bildats av medlemmar och föreningen har införskaffat odlingslådor och material som återfinns vid föreningen uteplats.
- Portarnas entrétak har målats om.
- Efter ett inbrott i trädgårdsförrådet har styrelsen förstärkt skyddet med en låsbom.
- Styrelsen har identifierat att det växer Parkslide kring fastigheten och initierat ett bekämpningsarbete i samarbete med NABO.
- En av våra medlemmar har utfört trädgårdsarbete runt fastigheten vilket gett den ett lyft.
- Styrelsen har beslutat att byta ut den firma som sköter vår gemensamma städning, den nya firman tar vid under våren 2023.
- Styrelsen har sökt förbättra i cykelförråden. Det har genomförts rensningar av cyklar och skyddsrummet har tagits i anspråk för barnvagnar.
- Styrelsen beslutade att sänka den inkommande fjärrvärme med 1 grad för att minska föreningens uppvärmningskostnader.
- Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 8% från och med 2023-01-01 för bättre balans i budgeten.
- Styrelsen påbörjade arbetet med att byta ut all belysning till LED för att sänka vår energikostnader, ett arbete som kommer slutföras under 2023.
- Styrelsen har även påbörjat arbetet med att byta ut vår fjärrvärmecentral, vilket kommer slutföras 2023. Bytet är en del av vår underhållsplan och kommer att leda till lägre värmekostnader.
- Styrelsen beslutade att i samarbete med NABO initiera en förstudie gällande renovering av balkonger för hitta det mest kostnadseffektiva alternativet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	690	677	659
Hyror/m ² hyresrättsyta	870	1 106	1 158	1 151
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 611	4 750	4 889	5 028
Elkostnad/m ² totalyta	46	27	20	30
Värmekostnad/m ² totalyta	166	166	149	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	62	58	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	29	52	47
Soliditet (%)	79	77	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-569	100	275	178
Nettoomsättning (tkr)	1 990	2 079	2 076	2 030

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 568 m² bostäder och 169 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	37 632 000	1 152 000	0	36 480 000
Upplåtelseavgifter	4 317 759	2 798 000	0	1 519 759
Fond för yttre underhåll	956 269	201 000	-133 656	888 925
S:a bundet eget kapital	42 906 028	4 151 000	-133 656	38 888 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-509 192	-201 000	233 811	-542 003
Årets resultat	-569 129	-569 128	-100 155	100 154
S:a fritt eget kapital	-1 078 321	-770 128	133 656	-441 848
S:a eget kapital	41 827 707	3 380 872	0	38 446 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-569 129
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-308 193
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 000
summa balanserat resultat	-1 078 322

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

386 623
-691 699

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	1 989 776	2 078 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 000	0
Summa rörelseintäkter		1 994 776	2 078 535
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 888 136	-1 440 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-308 382	-164 088
Personalkostnader	Not 6	-47 307	-47 306
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 871	-248 871
Summa rörelsekostnader		-2 492 697	-1 900 623
RÖLSERESULTAT		-497 921	177 912
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 870	429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 078	-78 186
Summa finansiella poster		-71 208	-77 757
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-569 129	100 154
ÅRETS RESULTAT		-569 129	100 154

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	47 347 751	47 596 622
Summa materiella anläggningstillgångar	47 347 751	47 596 622
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	47 347 751	47 596 622
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	137 226	37 493
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 421 080	2 089 459
Summa kortfristiga fordringar	5 558 306	2 126 952
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 926	10 926
Summa kassa och bank	10 926	10 926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 569 232	2 137 878
SUMMA TILLGÅNGAR	52 916 983	49 734 500

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 949 759	37 999 759
Fond för yttre underhåll	Not 10	956 269	888 925
Summa bundet eget kapital		42 906 028	38 888 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-509 192	-542 003
Årets resultat		-569 129	100 154
Summa fritt eget kapital		-1 078 321	-441 848
SUMMA EGET KAPITAL		41 827 707	38 446 836
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 104 095	10 512 803
Summa långfristiga skulder		4 104 095	10 512 803
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 408 708	316 700
Leverantörsskulder		95 218	83 715
Skatteskulder		125 208	68 544
Övriga skulder		101 166	101 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	254 881	204 737
Summa kortfristiga skulder		6 985 181	774 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 916 983	49 734 500

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	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 585 848	1 573 290
Hyror bostäder	234 317	348 289
Hyror lokaler	163 165	157 018
Överlåtelse/pantsättning	6 521	0
Öresutjämning	-75	-63
	1 989 776	2 078 534

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	5 000	0
	5 000	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	95 189	103 089
	Fastighetsskötsel beställning	2 083	8 193
	Snöröjning/sandning	12 500	6 750
	Städning entreprenad	75 587	58 634
	Städning enligt beställning	2 450	0
	Myndighetstillsyn	10 588	10 188
	Gård	5 689	3 316
	Serviceavtal	0	2 031
	Förbrukningsmateriel	2 872	6 351
	Störningsjour och larm	0	4 488
	Brandskydd	1 838	0
	Fordon	6 061	587
		214 858	203 627
	Reparationer		
	Lokaler	8 660	0
	Gemensamma utrymmen	0	563
	Tvättstuga	42 633	30 310
	Källare	0	7 988
	Entré/trapphus	0	688
	Lås	20 894	1 374
	VVS	-43 693	10 719
	Värmeanläggning/undercentral	56 250	0
	Ventilation	0	9 000
	Elinstallationer	7 141	13 454
	Tak	1 475	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 313
		93 360	76 409
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	126 300	0
	Tvättstuga	112 887	88 750
	VVS	56 250	42 500
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	45 625	0
	Fasad	44 561	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 406
		385 623	133 656
	Taxebundna kostnader		
	El	124 909	75 025
	Värme	454 527	455 093
	Vatten	162 736	168 412
	Sophämtning/renhållning	69 819	63 716
		811 991	762 246
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 870	56 880
	Tomträttsavgäld	133 224	123 832
	Kabel-TV	12 510	11 943
	Bredband	59 042	63 215
		265 646	255 870
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	116 658	8 550
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 888 136	1 440 358

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	5 625
	Juridiska åtgärder	64 391	52 423
	Inkassering avgift/hyra	3 050	5 381
	Hysesförluster	0	1
	Föreningskostnader	28 600	15 013
	Fritids- och trivselkostnader	850	566
	Förvaltningsarvode	63 631	62 260
	Administration	11 931	4 663
	Korttidsinventarier	10 035	5 026
	Konsultarvode	120 484	7 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 330
		308 382	164 088
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	11 307	11 306
		47 307	47 306
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	248 871	248 871
		248 871	248 871

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 774 245	49 774 245
	Utgående anskaffningsvärde	49 774 245	49 774 245
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 177 623	-1 928 752
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 871	-248 871
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 426 494	-2 177 623
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 347 751	47 596 622
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 945 000	25 855 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	17 200 000
		49 945 000	43 055 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 000 000	42 200 000
	Lokaler	945 000	855 000
		49 945 000	43 055 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	61 562	60 423
	Klientmedel hos SBC	4 304 790	978 683
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 353
		5 421 080	2 089 459
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	888 925	749 175
	Reservering enligt stadgar	201 000	271 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-133 656	-131 250
	Vid årets slut	956 269	888 925

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,910 %	4 187 435	4 270 775	2024-09-28
Handelsbanken	0,580 %	6 325 368	6 558 728	2023-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		10 512 803	10 829 503	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 408 708	-316 700	
		4 104 095	10 512 803	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 929 303 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	36 000	36 000
	Sociala avgifter	11 311	11 311
	Ränta	1 128	1 166
	Avgifter och hyror	0	156 260
	Avgift och hyror	206 442	0
		254 881	204 737

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En stor post i föreningens underhållsplan för 2023 är renoveringen av våra balkonger, beräknat till en kostnad om 2,6 miljoner kronor. Styrelsen har därför i samarbete med NABO initierat en förstudie av balkonger för att därigenom bilda sig en bättre uppfattning om de gällande renoveringsbehoven och vilka alternativ som står till buds. Denna förstudie sker i början av 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Simon Johansson
Ordförande

Karl Patrik Lundberg
Ledamot

Dennis Nenov
Ledamot

Karin Linnéa Madeleine Olin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magdalena Hanson
Intern revisor

Revisionsberättelse Fräsmaskinen 3 (769624-0980)

Vid granskning av Fräsmaskinen 3:s räkenskaper för tiden 2022-01-01 2022-12-31
Har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Avgifter och skatter betalas i tid och föreningen följer de regler som finns gällande register
över pantsättningar och avskrivningar görs enligt gällande regelverk.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig
icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse
ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 752 660	1 585 848	1 573 000
Hyror bostäder	181 836	234 317	361 000
Hyror lokaler	172 983	163 165	152 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 521	0
Öresutjämning	0	-75	0
Övriga intäkter	0	5 000	0
	2 107 479	1 994 776	2 086 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-114 000	-95 189	-51 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-2 083	-15 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-8 000	-12 500	0
Städning entreprenad	-65 000	-75 587	-65 000
Städning enligt beställning	-5 000	-2 450	-5 000
Myndighetstillsyn	-12 000	-10 588	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-4 000	-5 689	-2 000
Serviceavtal	-3 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-7 000	-2 872	-5 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	0
Brandskydd	0	-1 838	0
Fordon	0	-6 061	0
	-233 000	-214 858	-147 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-108 000	0	-110 000
Hyreslägenheter	-200 000	0	0
Lokaler	0	-8 660	0
Tvättstuga	0	-42 633	0
Lås	0	-20 894	0
VVS	0	43 693	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-56 250	0
Elinstallationer	0	-7 141	0
Tak	0	-1 475	0
	-308 000	-93 360	-110 000
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	0	-126 300	-440 000
Tvättstuga	0	-112 887	0
Entré/trapphus	0	0	-16 000
VVS	0	-56 250	0
Värmeanläggning	-344 000	0	0
Ventilation	-30 000	0	0
Elinstallationer	-215 000	0	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-45 625	0
Huskropp utvändigt	-21 000	0	0
Fasad	0	-44 561	0
Balkonger/altaner	-2 640 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-2 000	0	0
	-3 252 000	-385 623	-456 000

Taxebundna kostnader			
El	-115 000	-124 909	-58 000
Värme	-502 000	-454 527	-426 000
Vatten	-186 000	-162 736	-158 000
Sophämtning/rehållning	-71 000	-69 819	-55 000
	-874 000	-811 991	-697 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-63 000	-60 870	0
Tomträttsavgäld	-161 400	-133 224	-124 000
Kabel-TV	-14 000	-12 510	-13 000
Bredband	-70 000	-59 042	-18 000
	-308 400	-265 646	-155 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-58 154	-64 134	-60 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-52 524	0
	-58 154	-116 658	-60 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	0	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-64 391	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 050	0
Föreningskostnader	-16 000	-28 600	-2 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-850	-1 000
Förvaltningsarvode	-69 000	-63 631	-65 000
Administration	-6 000	-11 931	-5 000
Korttidsinventarier	0	-10 035	0
Konsultarvode	0	-120 484	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 410	-6 000
	-104 000	-308 382	-82 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-36 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-11 307	-12 000
	-48 000	-47 307	-48 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-249 000	-248 871	-249 000
	-249 000	-248 871	-249 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 434 554	-2 492 697	-2 004 000
RÖRELSERESULTAT	-3 327 075	-497 921	82 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	80	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	62	0
Låneräntor	-77 000	-76 075	-180 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
	-77 000	-71 208	-180 000
RESULTAT	-3 404 075	-569 129	-98 000

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