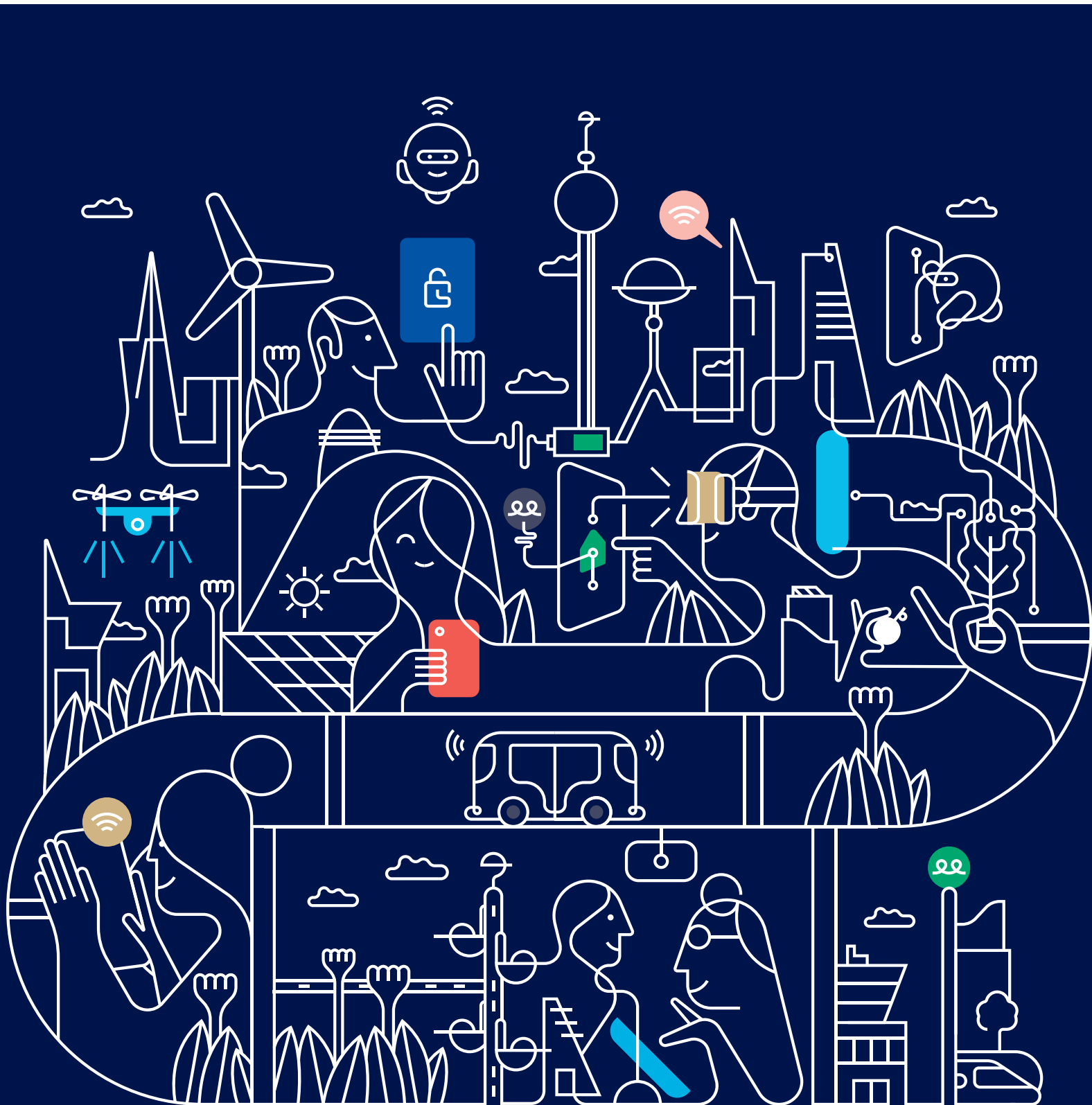




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Globen



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 Globen

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 2020 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-07-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 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

Aron Thiis	Ordförande
Jan Ekberg	Ledamot
Marcus Johansson	Ledamot
Jan-Erik Jones	Ledamot

Thomas Andersson	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Davidsson	Ordinarie Extern	BoRevision AB
----------------	------------------	---------------

Valberedning

Thomas Andersson	Sammanställande
Marcus Johansson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Konstgjutaren 6	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

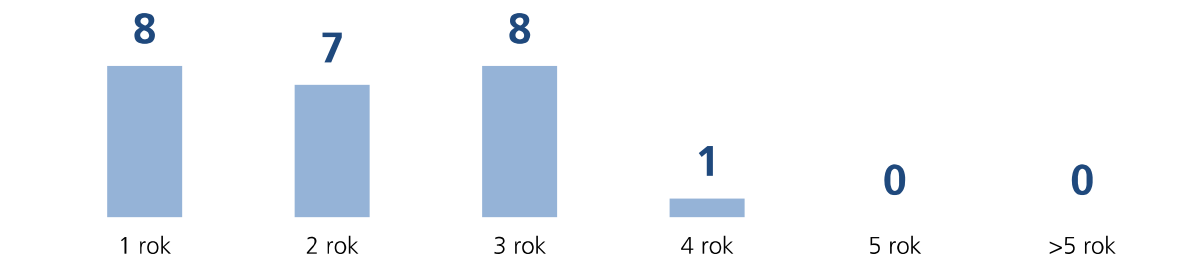
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 066 m², varav 1 051 m² utgör boyta och 15 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsåtgärder	2022	Färdigställs under 2022
Flexning och nyanläggning av källargolv	2022	Färdigställt 2022
OVK-besiktning	2022	Färdigställt 2022
Byte termostater och radiatorventiler	2021	Färdigställt 2021
Lagning yttertak	2020	Färdigställt 2021
Rökanaler och skorstenar	2020	Färdigställt 2021
Säkerhetsdörrar	2020	Färdigställt 2020
Renovering trapphus	2020	Färdigställt 2021
Fönsterrenovering	2020 - 2021	Färdigställt 2021
Tilläggsisolering vind	2017 - 2018	Färdigställt 2018
Elservisbyte och -stigare för 3-fas till lägenheter	2016 - 2017	Färdigställt 2017
Stambyte i resterande lägenheter och allmänna utrymmen	2016 - 2017	Färdigställt 2017
Radonmätning med åtgärder	2015	Färdigställt 2015
OVK-besiktning	2015	Färdigställt 2015
Rörbyte K30, 3 st lgh	2013 - 2014	Färdigställt 2014
Rörstammar och rörstick kök - högtrycksspolning	2012	Färdigställt 2012
Fiber - anslutningspunkt	2012	Färdigställt 2012
Energideklaration	2008	Färdigställt 2008
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongrenovering	2023	Väntas genomföras under 2023/2024
Fasadrenovering	2024	Väntas genomföras 2024/2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV och bredband	ComHem
Nyttjanderättsavtal fiber	Stokab
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Ekonomisk förvaltning inkl. lägenhetsregister	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsallians AB
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Parkeringsövervakning	Q-Park
Fiber	IP-Only
Underhållsservice Tvättstuga	Entema Entreprenader & Service A

Föreningens ekonomi

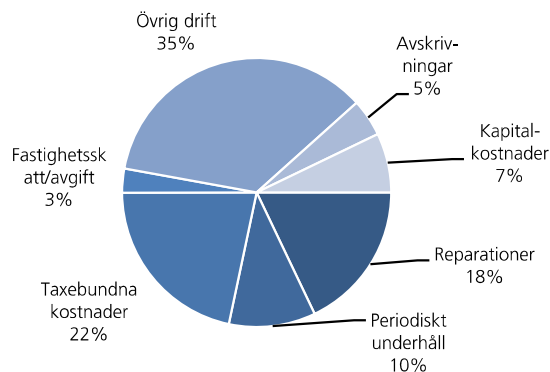
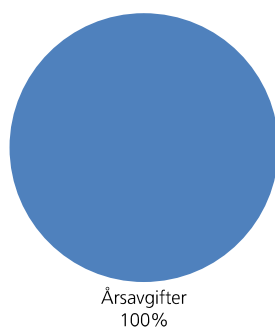
Då ett av föreningen bundna fastighetslån löper ut under slutet av januari 2023 kommer de nya räntevillkoren som erbjuds av föreningens husbank medföra en höjning av räntekostnaderna. Detta är hänförligt till rådande marknadsläge och Sveriges styrränta som kraftigt ökat under andra halvåret 2022. För att föreningen ska kunna planera sitt kassaflöde kommer räntan på det nya lånet bindas över två år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 145 965	898 300
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	952 837	955 457
Finansiella intäkter	3 928	341
Minskning kortfristiga fordringar	0	14 774
Ökning av långfristiga skulder	0	1 447 000
Ökning av kortfristiga skulder	3 910	0
	960 675	2 417 572
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 130 802	1 522 684
Finansiella kostnader	91 961	98 687
Ökning av kortfristiga fordringar	726	0
Minskning av långfristiga skulder	53 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	548 537
	1 276 489	2 169 907
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	830 151	1 145 965
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-315 814	247 665

*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 genomfördes underhåll på fastighetens källargolv som nyanlades. Vidare utfördes ventilationsarbeten kring både skorstenar, invändig- och utvändiga ventilationskanaler direkt hänförliga till OVK-besiktning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	904	904	904	904
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 662	9 712	8 335	8 373
Elkostnad/m ² totalyta	33	23	19	21
Värmekostnad/m ² totalyta	176	186	173	181
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	25	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	93	94	83
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-323	-723	-578	109
Nettoomsättning (tkr)	953	955	964	955

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 051 m² bostäder och 15 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	4 018 500	0	0	4 018 500
Fond för yttre underhåll	100 425	100 425	-153 384	153 384
S:a bundet eget kapital	4 118 925	100 425	-153 384	4 171 884
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 239 780	-100 425	-569 347	-8 570 008
Årets resultat	-323 157	-323 157	722 731	-722 732
S:a fritt eget kapital	-9 562 938	-423 582	153 384	-9 292 739
S:a eget kapital	-5 444 013	-323 157	0	-5 120 855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-323 157
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 139 356
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 425
summa balanserat resultat	-9 562 938

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

100 000
-9 462 938

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	952 825	954 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12	527
Summa rörelseintäkter		952 837	955 457

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-970 002	-1 329 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 187	-129 932
Personalkostnader	Not 6	-65 613	-62 948
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-57 159	-57 159
Summa rörelsekostnader		-1 187 961	-1 579 843

RÖRELSERESULTAT

-235 124 **-624 386**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 928	341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 961	-98 687
Summa finansiella poster		-88 033	-98 346

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-323 157 **-722 732**

ÅRETS RESULTAT

-323 157 **-722 732**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	4 075 540	4 132 699
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 075 540	4 132 699
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 075 540	4 132 699
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	833 456	1 148 544
Summa kortfristiga fordringar		833 456	1 148 544
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		833 456	1 148 544
SUMMA TILLGÅNGAR		4 908 996	5 281 244

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 018 500	4 018 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	100 425	153 384
Summa bundet eget kapital		4 118 925	4 171 884
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 239 780	-8 570 008
Årets resultat		-323 157	-722 732
Summa fritt eget kapital		-9 562 938	-9 292 739
SUMMA EGET KAPITAL		-5 444 013	-5 120 855
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	10 154 250
Summa långfristiga skulder		0	10 154 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 154 250	53 000
Leverantörsskulder		29 347	31 041
Skatteskulder		4 193	3 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	165 219	160 163
Summa kortfristiga skulder		10 353 009	247 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 908 996	5 281 244

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	66,7 år	66,7 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	950 142	950 142
Överlåtelse/pantsättning	2 657	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 760
Öresutjämning	26	28
	952 825	954 930

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	12	527
	12	527

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 556	42 504
	Fastighetsskötsel beställning	73 665	4 375
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 428	0
	Städning entreprenad	15 819	26 211
	Städning enligt beställning	2 905	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 453	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	30 125	0
	Gemensamma utrymmen	14 007	22 915
	Gård	5 339	3 080
	Förbrukningsmateriel	27 350	15 808
	Fordon	739	329
		225 386	115 222
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	35 613	26 463
	Tvättstuga	24 845	7 605
	VVS	23 809	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 094
	Ventilation	55 398	2 156
	Balkonger/altaner	89 572	0
		229 237	50 318
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	73 965	0
	VVS	0	154 345
	Värmeanläggning	58 875	0
	Fönster	0	658 625
		132 840	812 970
	Taxebundna kostnader		
	El	35 579	24 713
	Värme	187 690	198 564
	Vatten	30 207	28 380
	Sophämtning/renhållning	23 944	22 624
	Grovsopor	0	3 073
		277 420	277 354
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 854	21 928
	Självrisk	28 048	0
	Kabel-TV	17 012	16 235
		67 914	38 163
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 206	35 776
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	970 002	1 329 803

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	2 502
	Inkassering avgift/hyra	510	1 536
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	18 500
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	8 158	2 180
	Fritids- och trivselkostnader	0	384
	Förvaltningsarvode	55 175	54 000
	Administration	6 175	32 437
	Korttidsinventarier	0	1 745
	Konsultarvode	0	11 038
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 710
		95 187	129 932
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	47 900
	Sociala kostnader	15 613	15 048
		65 613	62 948
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	57 159	57 159
		57 159	57 159

Not 8		2022-12-31	2021-12-31
BYGGNADER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		6 018 950	6 018 950
Utgående anskaffningsvärde		6 018 950	6 018 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-1 886 251	-1 829 091
Årets avskrivningar enligt plan		-57 159	-57 159
Utgående avskrivning enligt plan		-1 943 410	-1 886 251
Planenligt restvärde vid årets slut		4 075 540	4 132 699
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		2 208 338	2 208 338
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		12 439 000	10 237 000
Taxeringsvärde mark		21 036 000	13 239 000
		33 475 000	23 476 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		33 400 000	23 400 000
Lokaler		75 000	76 000
		33 475 000	23 476 000
Not 9		2022-12-31	2021-12-31
MASKINER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		28 036	28 036
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		28 036	28 036
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-28 036	-28 036
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-28 036	-28 036
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 10		2022-12-31	2021-12-31
INVENTARIER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		226 404	226 404
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		226 404	226 404
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-226 404	-226 404
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-226 404	-226 404
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto		3 305	2 579
Klientmedel hos SBC		229 926	291 636
Räntekonto hos SBC		600 225	854 329
		833 456	1 148 544

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		153 384	82 956
Reservering enligt stadgar		100 425	70 428
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-153 384	0
Vid årets slut		100 425	153 384

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,000 %	5 154 250	5 207 250	2023-01-30
Handelsbanken	0,800 %	5 000 000	5 000 000	2023-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		10 154 250	10 207 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 154 250	-53 000	
		0	10 154 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 260 250	10 260 250
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	48 300	47 600
	Sociala avgifter	15 176	14 956
	Ränta	16 988	16 937
	Avgifter och hyror	0	80 670
	Avgifter och hyror	84 755	0
		165 219	160 163

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen avser att renovera och bredda fastighetens befintliga balkonger vid erhållet bygglov. Detta planeras till Q2/Q3 2023. Vidare avser föreningen att även renovera hela fastighetens fasad under 2024/2025. Fasadrenoveringen medför en ekonomisk påverkan på föreningens kassaflöde och bedöms därav inte infalla under 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Aron Thiis
Ordförande

Jan Ekberg
Ledamot

Marcus Johansson
Ledamot

Jan-Erik Jones
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Erik Davidsson
Bo revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Globen, org.nr. 716419-8140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Globen 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 31 december 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Globen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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