

# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen

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 2079.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddingen.

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

##### Styrelsen

Emilija Milosavljevic	Ordförande
Ismail Dökümcü	Ledamot
Sofia Nilsson	Ledamot
Mikaela Öberg	Ledamot
Ann-Marie Karin Birkvik	Suppleant
Mathias Iversen	Suppleant
Peter Alexander Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Clas Håkan Berth Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Per Anders Örjan Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

### Valberedning

Fatima Agnaou  
Nagam Katif

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Repstegen 1	2017	Huddingen

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Forsikring ASA.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 - 2017 och består av 2 flerbostadshus.

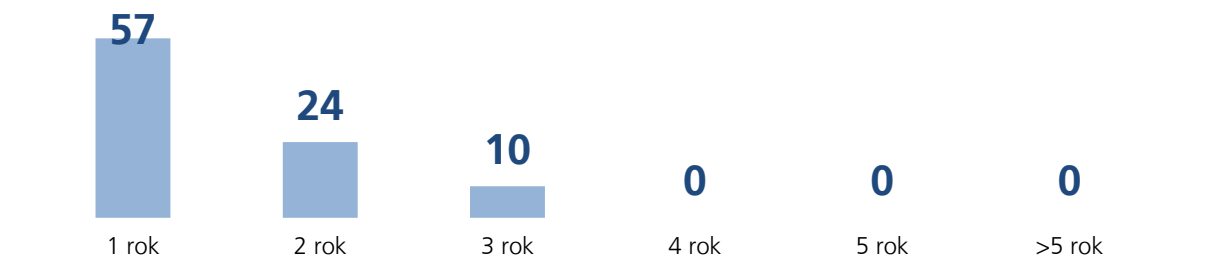
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 606 m<sup>2</sup>, varav 3 606 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum  
Barnvagnsrum  
Förråd  
Garage

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2079.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasader	2022	Underhåll av ekparti vid entré

	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Installationer	2025	Spolning av spillvattenledningar
Invändigt	2027	Målningsbehandling av miljöstationens väggar, tak och golv
Fasader	2027	Målningsbehandling av plåtdörrar och rökluckor

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Alova Fastighetsteknik AB
Snö-och halkbekämpning	Alova Fastighetsteknik AB
El	Vattenfall
Tv/tele/bredband	ComHem
Avfall	SRV
Hiss, besiktning	Kiwi / Schindler Hiss AB
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme
Garageport	Assa Abloy
Hiss, underhåll och jour	Schindler Hiss AB

### **Föreningens ekonomi**

Under sommaren och hösten 2022 omförhandlade styrelsen två av bostadsrättsföreningens fyra lån med anledning av att bindningstiden löp ut. Kassör och ledamot gjorde även grundliga beräkningar för att ta hänsyn till stigande räntor, stigande el-energi priser och vattenpriser de kommande åren. Bostadsrättsföreningen har ett modernt och energieffektivt energisystem med fjärrvärme.

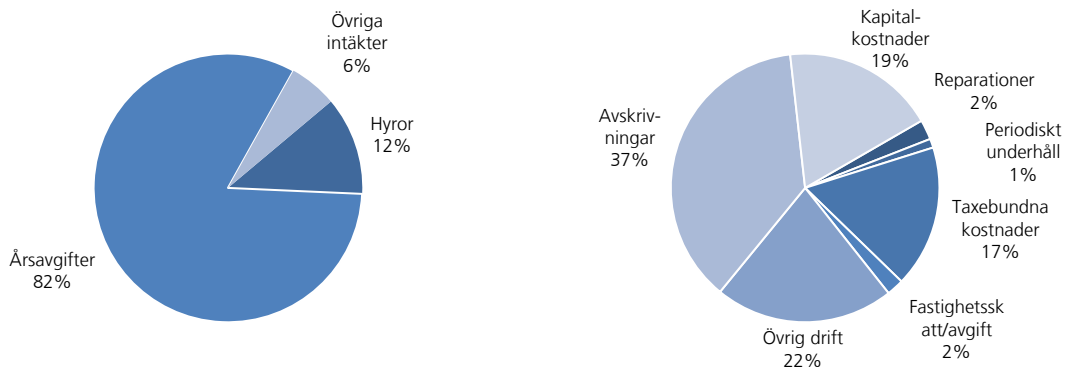
Eftersom husen i bostadsrättsföreningen är relativt nya planeras inte några omfattande underhåll under de närmaste åren.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 359 816</b>	<b>1 027 850</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 390 178	3 770 922
Finansiella intäkter	4 488	194
Minskning kortfristiga fordringar	0	49 004
Ökning av kortfristiga skulder	175 138	0
	<b>3 569 804</b>	<b>3 820 120</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 926 305	1 775 553
Finansiella kostnader	805 630	742 549
Ökning av kortfristiga fordringar	172 550	0
Minskning av långfristiga skulder	656 040	587 600
Minskning av kortfristiga skulder	0	382 451
	<b>3 560 525</b>	<b>3 488 153</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 369 095</b>	<b>1 359 816</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>9 279</b>	<b>331 966</b>

\*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 det gångna året har styrelsen för bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen arbetat med det tekniska underhållet av fastigheten och den ekonomiska förvaltningen.

Tidigare har bostadsrättsföreningens med hjälp av Alova Fastighetsteknik AB och företaget Projektledarna upprättat en underhållsplan för perioden 2020 - 2079 för bostadsrättsföreningens fortsatta underhåll och trevnad. Eftersom husen i bostadsrättsföreningen är relativt nya planeras inte några omfattande underhåll under de närmaste åren.

I enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan behandlade man under år 2022 träpartier och metallpartier vid fastighetens entréer. Utöver detta har styrelsen även sett till att måla våningsnummer i samtliga trapphus. Dessutom har styrelsen, som en del av det årliga underhållet och för de boendes trevnad, även genomfört två grundliga städningar av garaget. Utöver detta så tecknade styrelsen ett nytt hissavtal i början av år 2022.

År 2022 fick bostadsrättsföreningen besök av kommunen för en miljötillsyn med ett godkänt resultat.

Under år 2022 gjorde styrelsen en intresseundersökning bland bostadsrättsföreningens medlemmar gällande elladdstolpar för elbilar. Därefter har styrelsen även ansökt om investeringsstöd för elladdstolpar hos Naturvårdsverket.

Utöver den tekniska förvaltningen har styrelsen även arbetat med den ekonomiska förvaltningen under det gångna året. Under sommaren och hösten år 2022 omförhandlade styrelsen två av bostadsrättsföreningens fyra lån med anledning av att bindningstiden löpte ut. Styrelsen upphandlade även en ny försäkring för bostadsrättsföreningen.

I enlighet med bostadsrättsföreningens tradition arrangerade styrelsen en gemensam vårstädning. Bland annat planterade man nya blommor och oljade in träpartierna vid bostadsrättsföreningens grillplats på innergården. Vårstädningen avslutades som vanligt med mingel, saft och fikabröd. Styrelsen anordnade även ett glöggmingel på innergården för alla medlemmar i december.

Omvandlingen av området Sjödalen fortsatte under år 2021 och även 2022. Under de gångna åren har vägar och trottoarer har färdigställts för att skapa en urban och välkomnande plats för gående, cyklister och motorister. Bostadsrättsföreningen ser fram emot en fortsatt realisering av kommunens övergripande vision för Sjödalen för att bli en vacker blandstad i anslutning till Huddinge centrum med nya lägenheter och nya satsningar på förskolor. Vi gläds även av det fina färdigställandet av nya Sjödalsparken.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st  
Överlåtelser under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	775	760	744	750
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 309	14 490	14 653	14 816
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	40	44	44
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	85	85	78	75
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	32	30	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	223	206	211	212
Soliditet (%)	79	79	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-962	-372	-1 032	-1 022
Nettoomsättning (tkr)	3 347	3 241	3 192	3 198

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 606 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	198 850 000	0	0	198 850 000
Fond för yttre underhåll	579 430	108 180	0	471 250
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>199 429 430</b>	<b>108 180</b>	<b>0</b>	<b>199 321 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 868 724	-108 180	-372 108	-3 388 436
Årets resultat	-962 390	-962 390	372 108	-372 108
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-4 831 114</b>	<b>-1 070 570</b>	<b>0</b>	<b>-3 760 544</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>194 598 316</b>	<b>-962 390</b>	<b>0</b>	<b>195 560 706</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-962 390
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 760 544
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 180
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 831 114</b>

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

46 625
<b>-4 784 489</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 347 180	3 241 009
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 998	529 913
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 390 178</b>	<b>3 770 922</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 658 483	-1 525 090
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 098	-178 182
Personalkostnader	Not 6	-73 724	-72 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 625 122	-1 625 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 551 427</b>	<b>-3 400 675</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-161 249</b>	<b>370 247</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 488	194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 630	-742 549
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-801 141</b>	<b>-742 355</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-962 390</b>	<b>-372 108</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-962 390</b>	<b>-372 108</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	245 474 450	247 099 572
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>245 474 450</b>	<b>247 099 572</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>245 474 450</b>	<b>247 099 572</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	59 378	7 545
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 496 415	1 366 418
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 555 793</b>	<b>1 373 963</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	0	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 555 793</b>	<b>1 373 963</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>247 030 243</b>	<b>248 473 536</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		198 850 000	198 850 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	579 430	471 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>199 429 430</b>	<b>199 321 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 868 724	-3 388 436
Årets resultat		-962 390	-372 108
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 831 114</b>	<b>-3 760 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>194 598 316</b>	<b>195 560 706</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 250 000	26 915 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 250 000</b>	<b>26 915 100</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 346 660	25 337 600
Leverantörsskulder		85 777	81 744
Skatteskulder		183 100	186 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	566 390	391 926
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 181 928</b>	<b>25 997 730</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>247 030 243</b>	<b>248 473 536</b>

## 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	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 793 788	2 741 223
Hyror garage/parkering	-1 910	0
Hyror garage	392 863	376 735
Hyror förråd	9 700	2 640
Bredbandsintäkter	94 917	95 004
Överlåtelse/pantsättning	21 735	0
Avgift andrahandsuthyrning	36 045	25 400
Öresutjämning	41	7
	<b>3 347 180</b>	<b>3 241 009</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	941
Övriga intäkter	42 998	528 972
	<b>42 998</b>	<b>529 913</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	267 146	284 946
	Fastighetskötsel beställning	13 747	16 466
	Fastighetskötsel gård beställning	0	7 011
	Snöröjning/sandning	41 863	34 487
	Städning enligt beställning	4 944	11 682
	Hissbesiktning	4 038	7 888
	Myndighetstillsyn	2 267	2 220
	Gemensamma utrymmen	900	449
	Garage/parkering	6 475	0
	Sophantering	5 725	5 089
	Gård	7 110	1 774
	Serviceavtal	49 790	26 476
	Förbrukningsmateriel	7 212	15 086
	Teleport/hissanläggning	7 680	0
	Störningsjour och larm	22 264	7 813
		<b>441 161</b>	<b>421 387</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	3 982	4 549
	Entré/trapphus	53 177	575
	Lås	0	30 370
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 885
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 945
	Hiss	42 691	25 856
	Garage/parkering	3 640	14 610
		<b>103 490</b>	<b>91 790</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	46 625	0
		<b>46 625</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	193 218	143 874
	Värme	306 635	304 979
	Vatten	123 928	116 442
	Sophämtning/renhållning	122 596	137 679
		<b>746 377</b>	<b>702 974</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	132 562	71 671
	Kabel-TV	98 398	97 288
		<b>230 960</b>	<b>168 959</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>89 870</b>	<b>139 980</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 658 483</b>	<b>1 525 090</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	8 867	7 191
	Tele- och datakommunikation	909	759
	Juridiska åtgärder	0	1 875
	Inkassering avgift/hyra	5 661	1 435
	Revisionsarvode extern revisor	-15 000	15 625
	Föreningskostnader	17 606	16 281
	Styrelseomkostnader	199	1 680
	Förvaltningsarvode	117 600	115 080
	Administration	36 247	5 441
	Konsultarvode	14 459	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 550	7 440
		<b>194 098</b>	<b>178 182</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	56 100	55 000
	Sociala kostnader	17 624	17 281
		<b>73 724</b>	<b>72 281</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 625 122	1 625 122
		<b>1 625 122</b>	<b>1 625 122</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	253 600 060	253 600 060
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>253 600 060</b>	<b>253 600 060</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 500 488	-4 875 366
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 625 122	-1 625 122
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 125 610</b>	<b>-6 500 488</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>245 474 450</b>	<b>247 099 572</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 802 230	57 802 230
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	98 797 000	68 723 000
	Taxeringsvärde mark	39 200 000	32 600 000
		<b>137 997 000</b>	<b>101 323 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	129 000 000	92 000 000
	Lokaler	8 997 000	9 323 000
		<b>137 997 000</b>	<b>101 323 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	127 320	6 227
	Klientmedel hos SBC	731 599	782 669
	Fordringar kreditfakturor	0	375
	Räntekonto hos SBC	637 496	577 147
		<b>1 496 415</b>	<b>1 366 418</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	471 250	363 070
	Reservering enligt stadgar	108 180	108 180
	Avsättning från byggare	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>579 430</b>	<b>471 250</b>



Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	2,120 %	13 687 500	13 687 500	2024-10-28
	SEB	3,960 %	11 062 500	11 562 500	2024-10-28
	SEB	3,270 %	13 619 060	13 687 500	2023-10-28
	SEB	1,010 %	13 227 600	13 315 200	2023-10-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>51 596 660</b>	<b>52 252 700</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 346 660	-25 337 600	
			<b>24 250 000</b>	<b>26 915 100</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 969 800 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	54 750 000	54 750 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2022-12-31	2021-12-31
	Extern revisor	0	15 000
	Arvoden	63 600	62 500
	Sociala avgifter	19 983	19 639
	Ränta	10 081	9 051
	Avgifter och hyror	472 727	285 736
		<b>566 390</b>	<b>391 926</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Parallellt med att Huddinge kommun och flera bostadsutvecklare har intentionen att göra Sjödalen till en ny och hållbar stadsdel att bo och verka i har även styrelsen för bostadsrättsföreningen Moroten för avsikt att stärka bostadsrättsföreningens hållbarhets- och miljöengagemang under år 2023 med elladdstolpar för elbilar i garaget. Styrelsen hoppas kunna erbjuda boende elladdstolpar i garaget under våren 2023.

Under året 2023 kommer en OVK att genomföras i enlighet med de krav som finns för bostadsrättsföreningar. Flera offerter har tagits in och besiktningen planeras ske i början av år 2023.

Utöver den traditionella vårstämningen och glöggminglet hoppas styrelsen få möjlighet att anordna andra tillfällen där alla medlemmar får möjlighet att träffas och lära känna varandra bättre under år 2023. Detta för att främja trevnaden i bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Huddingen den / 2023

Emilija Milosavljevic  
Ordförande

Ismail Dökümcü  
Ledamot

Sofia Nilsson  
Ledamot

Mikaela Öberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Clas Håkan Berth Niklasson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Moroten i Sjödalén  
Org.nr. 769629-8749

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Moroten i Sjödalén för år 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 revisionsd 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 uppger, 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 revisionsd 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 Brf Moroten i Sjäddalen för år 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 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.

Norrköping enligt digital signatur

Clas Niklasson

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](http://www.sbc.se)