

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 Mispeln i Södra Hedvigslund

Styrelsen får härmed upprätta 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 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Annika Carlson	Ordförande	Ledamot till 2024
Stefan Lindblom	Ledamot	Flyttar april 2023
Viktor Lindstedt	Ledamot	
Erik Mattsson	Ledamot	
Nils Sandberg	Ledamot	ledamot till 2024

Alfhild Marianne Greghammar	Suppleant
Kristina Hansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alfhild Marianne Greghammar, Kristina Hansson, Stefan Lindblom, Viktor Lindstedt och Erik Mattsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Lundgren	Auktoriserad Revisor	KPMG
----------------	----------------------	------

Valberedning

Tommy Johansson
Maria Käll
Linda Palmgren
Jessica Sandbacka

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älta 35:426	2016	Nacka
Älta 35:101	2016	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

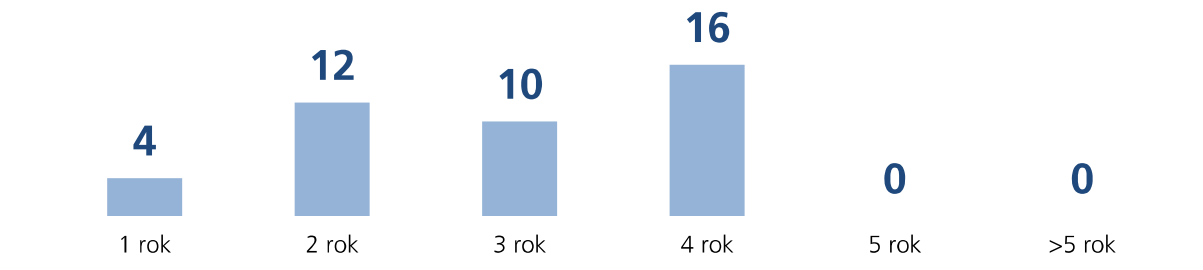
Fastigheterna bebyggdes 2017 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 132 m², varav 3 132 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Gästlägenhet	I hus G, Buxbomsvägen 12
Tvättstuga	I hus G, Buxbomsvägen 12
Cykelförråd	I hus H, Buxbomsvägen 14

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2021
OVK	2020

Planerat underhåll	År
OVK	2023
Strykning fönster, balkongdörrar	2025
Stamspolning	2025
10 års besiktning av fastighet och lägenheter	2026
OVK	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband, TV, telefoni	Telia Sverige AB
El	Nacka Energi AB
Vatten och sophämtning	Nacka vatten och avfall AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hissar skötsel	Otis AB
Snöröjning	Ms Trädgård
Städning	Ren o Fino
Trädgårdsarbete	Ms Trädgård
Fastighetsförvaltare	ADB
Ekonomisk Förvaltare	SCB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

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

Föreningen har ladd stolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

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

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

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

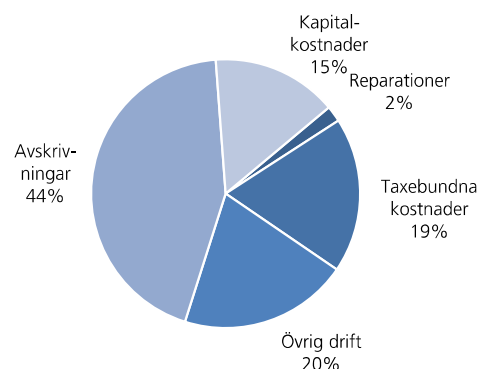
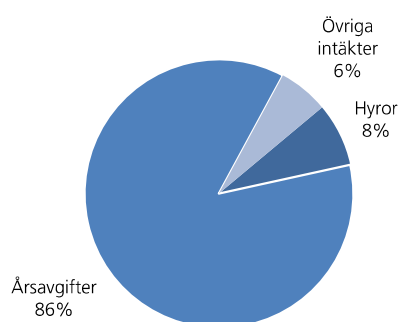
Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi och god likviditet vilket bland annat beror på att ränteläget varit fördelaktigt under ett antal år. Under 2023 kommer föreningens kostnader att gå upp, framförallt på grund av ökat elpris samt ett av tre lån förhandlas om. Föreningens goda ekonomi gör dock att ingen avgiftshöjning planeras. Styrelsen planerar för att införa individuell debitering av vatten vilket skulle innebära en sänkning av den fasta delen av avgiften, se vidare under "Väsentliga händelser under räkenskapsåret".

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 374 727	2 690 916
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 667 860	2 662 731
Finansiella intäkter	348	16
Minskning kortfristiga fordringar	331 737	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	94 904
	2 999 945	2 757 651
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 382 499	1 434 444
Finansiella kostnader	507 242	583 435
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	694 310
Ökning av kortfristiga fordringar	0	164 651
Minskning av långfristiga skulder	197 000	197 000
Minskning av kortfristiga skulder	61 208	0
	2 147 950	3 073 840
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 226 723	2 374 727
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	851 996	-316 188

*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen förbereder för övergång till individuell debitering av vatten (varmvatten och kallvatten). Mätare för detta finns installerade och kommer att kontrolleras innan övergången som planeras att genomföras under 2023. Erfarenheter visar att den sammanlagda förbrukningen i en förening går ner vid övergång till individuell debitering vilket totalt sett ger minskade kostnader och en miljövinst.

Det finns också ett pågående projekt med solceller. Den leverantör vi hade kontaktat har hög beläggning och vi har inte kunnat påbörja arbetet än. Målsättningen är dock att installera solceller när det är möjligt.

Tujahäckar har planterats vid Buxbomsvägen och Anemonvägen, och arbetet kommer att avslutas under 2023.

På grund av att vårt förra fastighetskötselsföretag gick i konkurs har vi upphandlat ny utförare: ADB som ligger i Ältaberg.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	734	735	735	732
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 208	12 271	12 333	12 396
Elkostnad/m ² totalyta	102	96	100	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	71	65	52	83
Kapitalkostnader/m ² totalyta	162	186	189	197
Soliditet (%)	76	75	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-702	-772	-848	-739
Nettoomsättning (tkr)	2 668	2 649	2 632	2 625

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 132 m² bostäder.

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	93 610 000	0	0	93 610 000
Upplåtelseavgifter	29 640 000	0	0	29 640 000
Fond för yttre underhåll	735 784	142 000	-42 036	635 820
S:a bundet eget kapital	123 985 784	142 000	-42 036	123 885 820
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 894 304	-142 000	-730 382	-3 021 922
Årets resultat	-702 464	-702 464	772 418	-772 418
S:a fritt eget kapital	-4 596 768	-844 464	42 036	-3 794 340
S:a eget kapital	119 389 016	-702 464	0	120 091 480

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-702 464
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 752 304
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 000
summa balanserat resultat	-4 596 768

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 596 768
----------------------------------	-------------------

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	2 667 560	2 648 519
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	14 212
Summa rörelseintäkter		2 667 860	2 662 731
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 178 563	-1 158 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 281	-228 584
Personalkostnader	Not 6	-61 656	-47 600
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 480 931	-1 417 286
Summa rörelsekostnader		-2 863 430	-2 851 730
RÖRELSERESULTAT		-195 570	-188 999
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		348	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 242	-583 435
Summa finansiella poster		-506 894	-583 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-702 464	-772 418
ÅRETS RESULTAT		-702 464	-772 418

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	154 705 813	156 186 744
Summa materiella anläggningstillgångar		154 705 813	156 186 744
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		154 705 813	156 186 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 235	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	180 294	180 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	347 155
Summa kortfristiga fordringar		195 529	527 266
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		211 630	157 500
SBC klientmedel i SHB		3 015 093	2 217 227
Summa kassa och bank		3 226 723	2 374 727
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 422 252	2 901 993
SUMMA TILLGÅNGAR		158 128 065	159 088 737

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 250 000	123 250 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	735 784	635 820
Summa bundet eget kapital		123 985 784	123 885 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 894 304	-3 021 922
Årets resultat		-702 464	-772 418
Summa fritt eget kapital		-4 596 768	-3 794 340
SUMMA EGET KAPITAL		119 389 016	120 091 480
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 429 726	25 561 070
Summa långfristiga skulder		25 429 726	25 561 070
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 903 192	12 968 848
Leverantörsskulder		96 028	136 256
Övriga skulder		336	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	309 767	331 083
Summa kortfristiga skulder		13 309 323	13 436 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 128 065	159 088 737

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	100 år	100 år
Laddboxar	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 304 095	2 308 533
Hyror parkering	203 850	203 335
Bredbandsintäkter	116 193	116 424
Elintäkter laddstolpe moms	10 918	0
Överlåtelse/pantsättning	11 351	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 024
Gästlägenhet	21 150	16 200
Öresutjämning	4	3
	2 667 560	2 648 519

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	300	14 212
	300	14 212

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	50 751	53 688
	Fastighetskötsel beställning	15 010	8 517
	Fastighetskötsel gård entreprenad	58 100	66 100
	Fastighetskötsel gård beställning	0	10 384
	Snöröjning/sandning	73 600	111 813
	Städning entreprenad	82 729	72 458
	Städning enligt beställning	112	16 097
	Hissbesiktning	5 650	7 625
	Bevakning	937	3 744
	Gemensamma utrymmen	18	0
	Sophantering	243	0
	Gård	7 666	7 234
	Serviceavtal	15 067	11 428
	Förbrukningsmateriel	157	14 988
	Teleport/hissanläggning	3 000	0
		313 039	384 075
	Reparationer		
	Tvättstuga	697	0
	Entré/trapphus	788	0
	Lås	3 901	0
	VVS	37 075	16 341
	Värmeanläggning/undercentral	0	25 000
	Ventilation	16 795	24 845
	Elinstallationer	3 139	5 842
	Hiss	869	1 151
	Mark/gård/utemiljö	0	8 009
	Skador/klotter/skadegörelse	2 457	0
		65 721	81 188
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	42 036
		0	42 036
	Taxebundna kostnader		
	El	319 505	301 582
	Vatten	221 435	203 347
	Sophämtning/renhållning	89 476	109 286
		630 416	614 215
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 656	36 746
	Bredband	119 731	0
		169 387	36 746
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 178 563	1 158 261

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	3 126
	Tele- och datakommunikation	1 239	120 000
	Inkassering avgift/hyra	0	511
	Revisionsarvode extern revisor	24 400	18 125
	Föreningskostnader	3 333	1 178
	Styrelseomkostnader	128	0
	Fritids- och trivselkostnader	346	1 500
	Förvaltningsarvode	44 666	60 672
	Administration	20 098	5 234
	Konsultarvode	47 098	18 238
	OBS konto	-277	0
		142 281	228 584
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	36 291
	Sociala kostnader	13 356	11 309
		61 656	47 600
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 411 500	1 411 500
	Förbättringar	69 431	5 786
		1 480 931	1 417 286

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 897 155	162 550 000
	Nyanskaffningar	0	347 155
	Utgående anskaffningsvärde	162 897 155	162 897 155
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 710 411	-5 293 125
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 480 931	-1 417 286
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 191 342	-6 710 411
	Planenligt restvärde vid årets slut	154 705 813	156 186 744
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 600 000	24 800 000
		104 600 000	81 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 600 000	81 800 000
		104 600 000	81 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	180 177	3 559
	Momsavräkning	0	176 435
	Fordringar	117	117
		180 294	180 111
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bidrag Naturvårdsverket	0	347 155
		0	347 155
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	635 820	494 880
	Reservering enligt stadgar	142 000	140 940
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-42 036	0
	Vid årets slut	735 784	635 820

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,920 %	12 771 848	12 837 512	2023-03-24
Swedbank	1,031 %	12 771 848	12 837 512	2025-03-25
Swedbank	1,830 %	12 789 222	12 854 894	2024-06-19
Summa skulder till kreditinstitut		38 332 918	38 529 918	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 903 192	-12 968 848	
		25 429 726	25 561 070	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 347 918 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	39 400 000	39 400 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	25 207	13 507
Sociala avgifter	7 920	4 150
Ränta	43 034	79 788
Avgifter och hyror	233 606	219 169
Förvaltningsarvode	0	14 469
	309 767	331 083

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi ska införa individuell debitering av vatten med en viss månadsavgiftssänkning i april 2023.

Eventuellt försätter vi med att föreningen står för fasta avgifter av elen men den boende betalar för sin elanvändning.

Plantering av sista tuja häcken vid Anemonvägen 36.

OVK görs under våren 2023

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2023

Annika Carlson
Ordförande

Stefan Lindblom
Ledamot

Viktor Lindstedt
Ledamot

Erik Mattsson
Ledamot

Nils Sandberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor
KPMG



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mispeln i Södra Hedvigslund, org. nr 769630-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mispeln i Södra Hedvigslund för år 2022.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mispeln i Södra Hedvigslund för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:

Frida Lundgren

439FCE4BBC8E4D2...

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 308 000	2 304 095	2 308 000
Hyror parkering	209 000	203 850	202 000
Bredbandsintäkter	116 000	116 193	116 000
Elintäkter laddstolpe moms	0	10 918	18 000
Överlåtelse/pantsättning	0	11 351	0
Gästlägenhet	14 000	21 150	14 000
Öresutjämning	0	4	0
Övriga intäkter	0	300	0
	2 647 000	2 667 860	2 658 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-60 000	-50 751	-53 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-15 010	-12 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-73 000	-58 100	-70 000
Fastighetskötsel gård beställning	-23 000	0	-15 000
Snöröjning/sandning	-124 000	-73 600	-100 000
Städning entreprenad	-80 000	-82 729	-75 000
Städning enligt beställning	-6 000	-112	0
Sotning	0	0	-1 000
Hissbesiktning	-9 000	-5 650	-5 000
Bevakning	-5 000	-937	0
Gemensamma utrymmen	0	-18	-2 000
Sophantering	0	-243	-1 000
Gård	-8 000	-7 666	-8 000
Serviceavtal	-13 000	-15 067	-55 000
Förbrukningsmateriel	-17 000	-157	-15 000
Teleport/hissanläggning	0	-3 000	0
	-428 000	-313 039	-412 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-52 000	0	-73 000
Tvättstuga	0	-697	0
Entré/trapphus	0	-788	0
Lås	0	-3 901	0
VVS	0	-37 075	0
Ventilation	0	-16 795	0
Elinstallationer	0	-3 139	0
Hiss	0	-869	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 457	0
	-52 000	-65 721	-73 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	0	-100 000
	0	0	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-462 000	-319 505	-327 000
Vatten	-225 000	-221 435	-164 000
Sophämtning/renhållning	-121 000	-89 476	-86 000
	-808 000	-630 416	-577 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-49 656	-35 000
Bredband	0	-119 731	-120 000
	-41 000	-169 387	-155 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-1 250	-3 000
Tele- och datakommunikation	-133 000	-1 239	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-24 400	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-3 333	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-128	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-346	0
Förvaltningsarvode	-67 000	-44 666	-62 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-2 000
Administration	-5 000	-20 098	-5 000
Konsultarvode	0	-47 098	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-2 000
OBS konto	0	277	0
	-233 000	-142 281	-94 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-48 300	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-13 356	-8 000
	-34 000	-61 656	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 412 000	-1 411 500	-1 412 000
Förbättringar	-70 000	-69 431	0
Installationer	0	0	-70 000
	-1 482 000	-1 480 931	-1 482 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 078 000	-2 863 430	-2 926 000
RÖRELSERESULTAT	-431 000	-195 570	-268 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	313	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Låneräntor	-690 000	-507 242	-627 000
	-690 000	-506 894	-627 000
RESULTAT	-1 121 000	-702 464	-895 000

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