



# 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 Planeten 234

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 2021 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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 1987-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 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

Susanne Barklund	Ordförande
Tommy Bast	Ledamot
Lars Ek	Ledamot
Per Johannesson	Ledamot
Elisabeth Johansson	Ledamot
Anna Lindblad	Ledamot
Christina Tufvesson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Tony Salonen	Ordinarie Extern	BDO
Conrad Luttröpp	Ordinarie Intern	

## Valberedning

Timmy Belcroft  
Eddy Carbon

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-09-12. Extra stämma med anledning av föreslagen stadgeändring.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Planeten 12	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med kompletterande fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

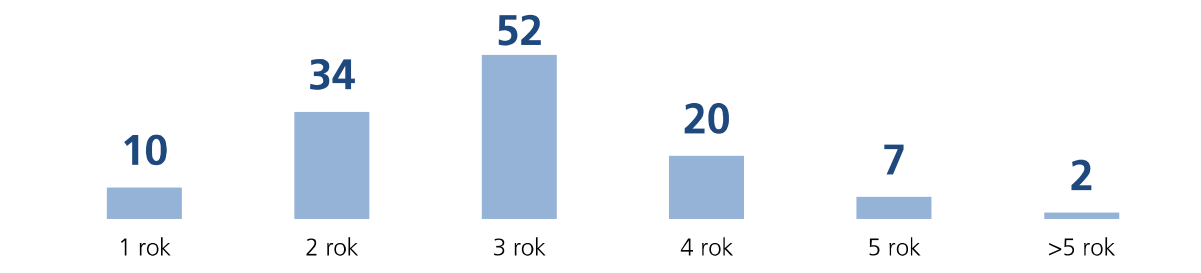
Fastigheten bebyggdes 1880 och består av 7 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 038 m<sup>2</sup>, varav 10 374 m<sup>2</sup> utgör boyta och 2 664 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 121 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Inredningsbutik	20 m <sup>2</sup>	2025-09-30
Musikstudio	250 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Djursjukvård	1 163 m <sup>2</sup>	2027-09-30
Frisör	51 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Förskola	82 m <sup>2</sup>	2026-01-31
Restaurang	108 m <sup>2</sup>	2026-10-31
Kontor	134 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Restaurang	143 m <sup>2</sup>	2025-12-31
Klädaffär	61 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Förråd	10 m <sup>2</sup>	2023-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Gemensamhetsutrymmen**

Bastu & dusch  
Föreningslokal  
Motionsrum  
Hobbyrum  
Tvättstugor  
Cykel- och barnvagnsrum

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.  
Underhållsplanen uppdaterades november 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stuprör placerats utvändigt	2022	Gårdshuset Observatoriegatan 21A
Anmärkningar på OVK är åtgärdade	2022	
Nytt Ventilationsaggregat	2022	Gårdshuset Observatorie gatan 21A
Bättringsmålning/garantiarbete av fönstermålning	2022	Observatoriegatan 21, Västmannagatan 33–35, Kungstensgatan 58
6 st Konehissar garantibesiktigade samt åtgärdade	2022	
Uppgradering av bredband till 1000/1000	2022	
Byte av kvarvarande lysrörsarmaturer på grund av lagändring	2022	
Underhåll och målning av yttertak	2021	Dalagatan 26, Västmannagatan 33 - 35, Kungstensgatan 58–60
OVK	2021	vissa åtgärder kvarstår
Garantibesiktning av hissar	2021	
Åtgärdande av elbesiktningpunkter	2021	
Underhåll och målning av yttertak	2020	Dalagatan 28, Observatoriegatan 21–23
Totalrenovering 4 hyreslägenheter	2020	
Fönsterrenovering	2020	Observatoriegatan 23, Dalagatan 26–28
Brandsäkerhet uppdaterad i gemensamma utrymmen	2020	
Elbesiktning fastighet och lokaler	2020	
Taksäkerhet uppdaterad	2020	
LED-belysning installerad i källargångar och gemensamma utrymmen	2020	
Fönsterrenovering	2019	Kungstensgatan 60 mot gård och gata
Fönsterrenovering	2019	Observatoriegatan 21 mot gata
Fönsterrenovering	2018	Observatoriegatan 21 mot gård
Fasadrenovering Västmannagatan 33 mot gård	2018	Västmannagatan 33 och Kungstensgatan 58 mot gård
Fönsterrenovering	2018	Västmannagatan 33–35 mot gård samt gata
Fasadrenovering Västmannagatan 35 mot gata	2018	Västmannagatan 35 mot gata
Fönsterrenovering	2018	Kungstensgatan 58 mot gård samt gata
Underhåll av balkonger	2017	

Renovering gård. Totalrenovering alla stengångar. Kungstensgatan 60: Nya lanterniner, tätning av ytskikt, borttagande av sedum samt lagt nytt konstgräs. bortforslande av gammal jord, ca 40 ton. Renovering av samtliga bänkar och bord. Bortforslande av gamla, murkna och tunga blomlådor, samt renovering av vissa och nya har byggts.	2017 - 2018	
Utgående avlopp inspekterats med rekommendation om pluggning. Rättbekämpning/Anticimex	2017	Västmannagatan 35, Kungstensgatan 60
Målning tak	2017	Observatoriegatan 21A
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Renovering av balkonger	2017	Observatoriegatan 21 A
Renovering av bastu/duschar	2016	
Installation av nya portar	2015	Observatoriegatan 21 innergård, Västmannagatan 33 samt hyreslokal
Renovering av motionsrum	2015	
Fönsterrenovering	2015 - 2017	Vindar/gårdshus
Underhållsåtgärder av yttertak	2015	Västmannagatan 35
Renovering av föreningskontor	2014	
Byggnation av 5 st cykelrum	2014	
Modernisering hissar	2014 - 2015	
Renovering och ombyggnation av hyreslokal från restaurang till kontor	2014	
Fasadrenovering nedre plan	2013	
Installation av sopsug	2013 - 2014	
Renovering av 3 st tvättstugor	2013 - 2014	
Renovering av trapphus och installation av nya portar	2012 - 2013	
Ny värmecentral	2011	Installation av bergvärme
Installation bergvärme	2010	
Renovering och ombyggnation samt tätskikt av innergård	2010 - 2015	Observatoriegatan 21, Västmannagatan 33–35 och Kungstensgatan 58
Byggnation av vindsvåningar	2008 - 2009	
Förädling eldstäder	2005 - 2006	
Bredband	2003	Installation av eget bredband
Nya balkonger	1990 - 2011	Balkonger finns på det nybyggda gårdshuset samt nya har tillkommit under 2011
Elstambyte	1987 - 1993	Fastigheterna renoverades mellan 1987–93
Rörstambyte	1987 - 1993	Fastigheterna renoverades mellan 1987–93
Omläggning av tak	1987 - 1993	Fastigheterna renoverades mellan 1987–93
Nyinstallation hiss	1987 - 2007	Fastigheterna renoverades mellan 1987–93

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stamspolning av samtliga stammar i lägenheter och lokaler	2023	Utfört
Renovering av gårdsbjälklag Dalagatan 28, Observatoriegatan 23 samt delar av Observatoriegatan 21	2023	Sommar/Höst 2023
Byte av termostater/ventiler i hela föreningen	2023–2024	
Putsning/underhåll av fasader	2024–2027 (prel.)	Extrabesiktning genomförd 2022

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	OWNIT 1000 Mbit
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	KONE AB och Hissar AB
Kabel-TV	Tele 2
Städning	Tomas Jonsson Städ i Sthlm AB
Larmövervakning	Securitas
Snöbevakning/snöskottning tak	Utetak
Serviceavtal värmepumpar	ETK-Service AB
Fastighetsskötsel	Loudden
Förvaltning av lokaler	Savills
Sopsug	Envac
Soprum och sopsug	Ozon Tech av ACT
Sotning	Sotare AB
Hissbesiktning	KIWA
Skadedjur	Anticimex
Entrémattor	Stockholms Entrémattor

## Föreningens ekonomi

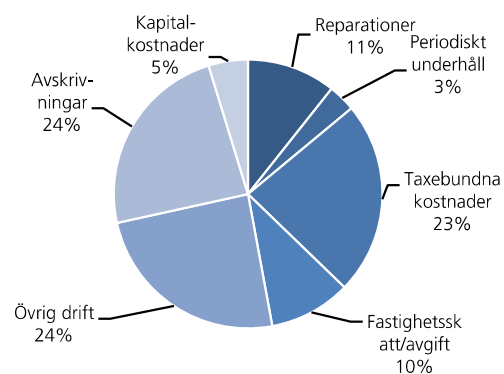
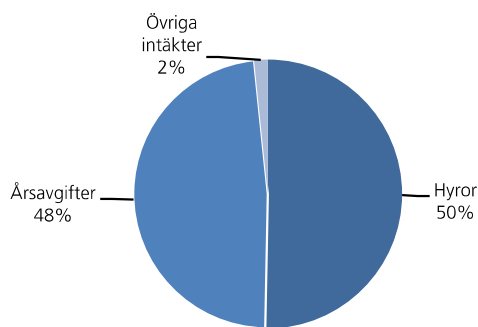
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 7 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 434 968</b>	<b>4 526 546</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	10 667 815	10 110 555
Finansiella intäkter	21 322	4 310
Balkongfond	59 173	54 488
Ökning av kortfristiga skulder	1 414 378	0
	<b>12 162 688</b>	<b>10 169 353</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 872 296	8 438 256
Finansiella kostnader	517 835	397 614
Ökning av kortfristiga fordringar	151 886	50 812
Minskning av kortfristiga skulder	0	374 250
	<b>8 542 017</b>	<b>9 260 932</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>9 055 639</b>	<b>5 434 968</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 620 672</b>	<b>908 421</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

Projektering med Stockholms Betongkonsult AB och avtal med Innegårdsgruppen AB om renovering av gårdsbjälklager och tätskikt på Dalagatan 28-Observatoriegatan 23, och delar av Observatoriegatan 21

Ny hemsida via E-grannar  
Avgiftshöjning med 5%  
Avseende underhåll se Teknisk status



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121st.  
Medlemslokaler: 1st.  
Överlåtelse under året: 10st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 204  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 204

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	476	458	458	448
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 363	2 288	2 139	2 020
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 968	4 963	4 963	4 963
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	143	107	83	95
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	11	25	24
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	26	21	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	40	30	32	31
Soliditet (%)	80	80	80	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-307	-1 327	-3 537	-1 096
Nettoomsättning (tkr)	10 549	10 082	9 705	9 131

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 374 m<sup>2</sup> bostäder och 2 664 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	171 732 002	0	0	171 732 002
Upplåtelseavgifter	91 678 451	0	0	91 678 451
Ack kostnad för nyupplåtelse	-16 253 178	0	0	-16 253 178
Fond för yttre underhåll	5 891 000	2 022 000	0	3 869 000
Balkongfond	274 038	59 173	0	214 865
<b>S: a bundet eget kapital</b>	<b>253 322 313</b>	<b>2 081 173</b>	<b>0</b>	<b>251 241 140</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-23 627 477	-2 022 000	-1 326 899	-20 278 578
Årets resultat	-306 888	-306 888	1 326 899	-1 326 899
<b>S: a fritt eget kapital</b>	<b>-23 934 365</b>	<b>-2 328 888</b>	<b>0</b>	<b>-21 605 477</b>
<b>S: a eget kapital</b>	<b>229 387 948</b>	<b>-247 715</b>	<b>0</b>	<b>229 635 663</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-306 888
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 605 476
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 022 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-23 934 364</b>

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

860 346
<b>-23 074 018</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	10 549 349	10 081 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 466	28 760
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 667 815</b>	<b>10 110 555</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-6 952 298	-7 353 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 168	-678 599
Personalkostnader	Not 6	-448 829	-406 100
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 605 894	-2 605 894
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 478 190</b>	<b>-11 044 150</b>

**RÖRELSERESULTAT****189 625**      **-933 595****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 322	4 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 835	-397 614
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-496 513</b>	<b>-393 304</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-306 888**      **-1 326 899****ÅRETS RESULTAT****-306 888**      **-1 326 899**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8, 14	277 118 549	279 630 457
Maskiner Not 9	125 316	219 303
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>277 243 865</b>	<b>279 849 760</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>277 248 865</b>	<b>279 854 760</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	372 178	3 090
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	4 999 577	4 611 805
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 371 755</b>	<b>4 614 895</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 057 479	1 041 781
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 057 479</b>	<b>1 041 781</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>9 429 234</b>	<b>5 656 677</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>286 678 100</b>	<b>285 511 436</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		247 157 275	247 157 275
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 891 000	3 869 000
Balkongfond		274 038	214 865
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>253 322 313</b>	<b>251 241 140</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-23 627 477	-20 278 578
Årets resultat		-306 888	-1 326 899
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 934 365</b>	<b>-21 605 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>229 387 948</b>	<b>229 635 663</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 312 500	31 741 929
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 312 500</b>	<b>31 741 929</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 241 929	21 812 500
Leverantörsskulder		737 279	653 259
Skatteskulder		278 481	35 256
Övriga skulder		804 221	650 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 915 742	982 177
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 977 652</b>	<b>24 133 844</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>286 678 100</b>	<b>285 511 436</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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år
Sopsug	20 år	20 år
Portar	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Hissar	25 år	25 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 853 585	4 678 155
Årsavgifter - lokaler	277 445	267 696
Hyror bostäder	382 139	377 128
Hyror lokaler momspliktiga	4 953 755	4 783 678
Hyror förråd	28 395	0
Kabel-TV intäkter	2 856	2 856
Bredbandsintäkter	7 200	7 200
Hyresrabatt	-36 282	-88 150
Vatten-/värmeintäkter	46 680	45 403
Värmeintäkter	4 917	4 783
Överlåtelse/pantsättning	19 803	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 855	3 081
Öresutjämning	1	-34
	<b>10 549 349</b>	<b>10 081 795</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	80 378	0
	Återbäring försäkringsbolag	12 275	11 741
	Övriga intäkter	25 813	17 019
		<b>118 466</b>	<b>28 760</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	335 432	251 014
	Fastighetsskötsel beställning	79 321	102 195
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 110	17 905
	Snöröjning/sandning	87 889	98 784
	Städning entreprenad	246 143	238 406
	Städning enligt beställning	43 791	42 658
	Mattvätt/Hyrmattor	46 270	50 527
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 577	138 160
	Hissbesiktning	57 853	30 301
	Myndighetstillsyn	28 283	50 159
	Gemensamma utrymmen	11 822	23 039
	Sophantering	22 341	7 062
	Gård	5 567	3 017
	Serviceavtal	176 659	104 513
	Förbrukningsmateriel	3 243	2 419
	Störningsjour och larm	2 906	0
	Brandskydd	39 910	65 664
		<b>1 213 116</b>	<b>1 225 825</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	7 211	0
	Lokaler	81 654	83 467
	Förskola	10 118	11 311
	Gemensamma utrymmen	108 767	7 016
	Tvättstuga	25 084	69 425
	Sophantering/återvinning	12 987	42 589
	Källare	6 526	0
	Entré/trapphus	3 187	9 733
	Lås	36 912	12 950
	VVS	136 111	199 374
	Värmeanläggning/undercentral	125 260	285 218
	Ventilation	128 154	270 166
	Elinstallationer	212 047	180 588
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 265	7 628
	Hiss	74 623	187 312
	Huskropp utvändigt	55 811	0
	Tak	0	40 189
	Fasad	0	16 248
	Balkonger/altaner	35 665	6 435
	Mark/gård/utemiljö	47 943	7 002
	Skador/klotter/skadegörelse	20 048	53 699
	Vattenskada	32 828	447 807
		<b>1 176 201</b>	<b>1 938 156</b>

<b>Not 4 Forts.</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	34 696
	Hyreslägenheter	0	91 394
	VVS	0	58 463
	Ventilation	353 791	0
	Elinstallationer	0	236 037
	Tak	0	439 756
	Balkonger/altaner	4 475	0
	Mark/gård/utemiljö	6 212	0
		<b>364 478</b>	<b>860 346</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 862 814	1 392 028
	Värme	380 991	148 229
	Vatten	269 985	339 935
	Sophämtning/renhållning	45 609	49 522
	Grovsopor	0	36 717
		<b>2 559 399</b>	<b>1 966 431</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	253 007	229 747
	Markhyra/vägavgift/avgäld	7 032	7 032
	Kabel-TV	188 580	188 850
	Bredband	110 610	100 796
		<b>559 229</b>	<b>526 425</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>1 079 875</b>	<b>836 375</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 952 298</b>	<b>7 353 557</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	4 923	0
	Medlemsinformation	504	470
	Tele- och datakommunikation	12 905	11 936
	Juridiska åtgärder	7 158	11 751
	Inkassering avgift/hyra	6 889	4 652
	Hyresförluster	240	0
	Övriga förluster	0	49 384
	Revisionsarvode extern revisor	48 531	43 314
	Föreningskostnader	21 272	15 860
	Styrelseomkostnader	1 840	1 704
	Fritids- och trivselkostnader	390	391
	Förvaltningsarvode	152 098	320 443
	Administration	30 096	5 664
	Korttidsinventarier	0	15 471
	Konsultarvode	171 831	189 051
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 640	8 510
	OBS konto	3 850	0
		<b>471 168</b>	<b>678 599</b>



<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<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	353 800	321 600
	Sociala kostnader	95 029	84 500
		<b>448 829</b>	<b>406 100</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	2 024 662	2 024 662
	Förbättringar	271 984	271 984
	Markanläggning	215 262	215 262
	Maskiner	93 987	93 987
		<b>2 605 894</b>	<b>2 605 894</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	318 983 082	318 983 082
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>318 983 082</b>	<b>318 983 082</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-39 352 625	-36 840 717
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 511 908	-2 511 908
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-41 864 533</b>	<b>-39 352 625</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>277 118 549</b>	<b>279 630 457</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	69 371 865	69 371 865
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	262 000 000	197 400 000
	Taxeringsvärde mark	412 000 000	282 000 000
		<b>674 000 000</b>	<b>479 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	585 000 000	414 000 000
	Lokaler	89 000 000	65 400 000
		<b>674 000 000</b>	<b>479 400 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 212 118	1 212 118
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 212 118</b>	<b>1 212 118</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-992 815	-898 828
	Årets avskrivningar enligt plan	-93 987	-93 987
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 086 802</b>	<b>-992 815</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>125 316</b>	<b>219 303</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	1 417	79 651
	Klientmedel hos SBC	3 943 432	3 342 975
	Fordringar	0	138 968
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		<b>4 999 577</b>	<b>4 611 805</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	3 869 000	2 430 800
	Reservering enligt stadgar	2 022 000	1 438 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 891 000</b>	<b>3 869 000</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,860 %	10 741 929	10 741 929	2023-10-18
Nordea	0,670 %	10 000 000	10 000 000	2025-10-15
Nordea	0,570 %	11 000 000	11 000 000	2024-10-16
Nordea	0,490 %	0	1 000 000	2022-10-21
Nordea	0,810 %	0	20 812 500	2022-03-16
Nordea	1,940 %	11 312 500	0	2027-03-17
Nordea	2,810 %	10 500 000	0	2023-03-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>53 554 429</b>	<b>53 554 429</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 241 929	-21 812 500	
		<b>32 312 500</b>	<b>31 741 929</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 554 429 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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	96 658 000	96 658 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	175 400	145 600
Sociala avgifter	55 100	45 748
Ränta	46 425	43 395
Avgifter och hyror	1 638 817	747 434
	<b>1 915 742</b>	<b>982 177</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se Teknisk status

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Susanne Barklund  
Ordförande

Tommy Bast  
Ledamot

Lars Ek  
Ledamot

Per Johannesson  
Ledamot

Elisabeth Johansson  
Ledamot

Anna Lindblad  
Ledamot

Christina Tufvesson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
BDO Mälardalen AB

Tony Salonen  
Auktoriserad revisor

Conrad Luttröpp  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Planeten 234  
Org.nr. 716420-1027

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Planeten 234 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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. 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 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 Planeten 234 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Stockholm enligt digital signering  
BDO Mälardalen AB

Tony Salonen  
Auktoriserad revisor

Conrad Luttrupp  
Internrevisor  
22/3 2023

## Internrevisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Planeten 234 org. Nr. 716420-1027**

### Rapport om styrelsens arbete

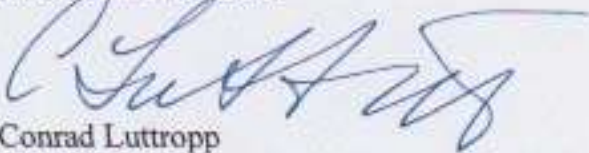
Undertecknad har granskat styrelsens arbete genom att studera samtliga 13 styrelseprotokoll för 2022 samt offerter och fakturalistor för 2022.

Vidtagna åtgärder i medlemsärenden är dokumenterade. Större arbeten har föregåtts av offertförfrågningar och projektledningen har sedan utförts av inhyrda kompetenta yrkespersoner. Förhandlingar med våra hyresgäster sköts också av professionell personal.

Granskningen visar att styrelsen agerar för föreningens bästa.

Undertecknad rekommenderar att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm 20/3 2023



Conrad Luttrupp  
Internrevisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 912 000	4 853 585	4 678 000
Årsavgifter - lokaler	280 000	277 445	267 000
Hyor bostäder	390 000	382 139	377 000
Hyor lokaler momspliktiga	4 786 000	4 953 755	4 783 000
Hyor förråd	13 000	28 395	0
Kabel-TV intäkter	2 000	2 856	2 000
Bredbandsintäkter	7 000	7 200	7 000
Hysesrabatt	0	-36 282	0
Vatten-/värmeintäkter	47 000	46 680	18 000
Värmeintäkter	5 000	4 917	16 000
Överlåtelse/pantsättning	0	19 803	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 000	8 855	0
Öresutjämning	0	1	0
Försäkringsersättning	0	80 378	0
Återbäring försäkringsbolag	12 000	12 275	0
Övriga intäkter	0	25 813	0
	<b>10 459 000</b>	<b>10 667 815</b>	<b>10 148 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-277 000	-335 432	-298 000
Fastighetskötsel beställning	-113 000	-79 321	-58 000
Fastighetskötsel gård beställning	-16 000	-24 110	-13 000
Snöröjning/sandning	-109 000	-87 889	-60 000
Städning entreprenad	-263 000	-246 143	-240 000
Städning enligt beställning	-42 000	-43 791	-37 000
Mattvätt/Hyrmattor	-56 000	-46 270	-53 000
Sotning	0	0	-9 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-1 577	0
Hissbesiktning	-34 000	-57 853	-14 000
Myndighetstillsyn	-56 000	-28 283	-13 000
Gemensamma utrymmen	-26 000	-11 822	-11 000
Sopphantering	-8 000	-22 341	0
Gård	-4 000	-5 567	-8 000
Serviceavtal	-116 000	-176 659	-105 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 243	-10 000
Störningsjour och larm	0	-2 906	-10 000
Brandskydd	-73 000	-39 910	-69 000
	<b>-1 196 000</b>	<b>-1 213 116</b>	<b>-1 008 000</b>



<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-1 450 000	0	-1 000 000
Brf Lägenheter	0	-7 211	0
Lokaler	0	-81 654	0
Förskola	0	-10 118	0
Gemensamma utrymmen	0	-108 767	0
Tvättstuga	0	-25 084	0
Sophantering/återvinning	0	-12 987	0
Källare	0	-6 526	0
Entré/trapphus	0	-3 187	0
Lås	0	-36 912	0
VVS	0	-136 111	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-125 260	0
Ventilation	0	-128 154	0
Elinstallationer	0	-212 047	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-15 265	0
Hiss	0	-74 623	0
Huskropp utvändigt	0	-55 811	0
Balkonger/altaner	0	-35 665	0
Mark/gård/utemiljö	0	-47 943	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-20 048	0
Vattenskada	0	-32 828	0
	<b>-1 450 000</b>	<b>-1 176 201</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-7 731 000	0	-2 500 000
Ventilation	0	-353 791	0
Balkonger/altaner	0	-4 475	0
Mark/gård/utemiljö	0	-6 212	0
	<b>-7 731 000</b>	<b>-364 478</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-2 130 000	-1 862 814	-1 126 000
Värme	-164 000	-380 991	-551 000
Vatten	-375 000	-269 985	-270 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-45 609	-45 000
Grovsopor	-41 000	0	-8 000
	<b>-2 765 000</b>	<b>-2 559 399</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-254 000	-253 007	-233 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-8 000	-7 032	-8 000
Kabel-TV	-209 000	-188 580	-200 000
Bredband	-112 000	-110 610	-104 000
	<b>-583 000</b>	<b>-559 229</b>	<b>-545 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-1 090 000	-1 079 875	-833 000
	<b>-1 090 000</b>	<b>-1 079 875</b>	<b>-833 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-4 923	0
Medlemsinformation	-1 000	-504	0
Tele- och datakommunikation	-14 000	-12 905	-12 000
Juridiska åtgärder	0	-7 158	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-6 889	0
Hysesförluster	0	-240	0
Revisionsarvode extern revisor	-48 000	-48 531	-75 000
Föreningskostnader	-16 000	-21 272	-15 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 840	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-390	0
Förvaltningsarvode	-353 000	-152 098	-328 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-252 000
Administration	-5 000	-30 096	-7 000
Konsultarvode	-199 000	-171 831	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 640	-9 000
OBS konto	0	-3 850	0
	<b>-653 000</b>	<b>-471 168</b>	<b>-700 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-286 000	-291 800	-238 000
Revisionsarvode arvoderad	-6 000	-6 000	-6 000
Övriga arvoden	-36 000	-56 000	-81 000
Arbetsgivaravgifter	-103 000	-95 029	-93 000
	<b>-431 000</b>	<b>-448 829</b>	<b>-418 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-2 025 000	-2 024 662	-2 025 000
Förbättringar	-272 000	-271 984	-272 000
Markanläggning	-216 000	-215 262	-216 000
Maskiner	-94 000	-93 987	-94 000
	<b>-2 607 000</b>	<b>-2 605 894</b>	<b>-2 607 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-18 506 000</b>	<b>-10 478 190</b>	<b>-11 611 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-8 047 000</b>	<b>189 625</b>	<b>-1 463 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	20 426	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	286	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	610	0
Låneräntor	-760 000	-515 385	-415 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2 410	0
Övriga räntekostnader	0	-40	0
	<b>-760 000</b>	<b>-496 513</b>	<b>-415 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-8 807 000</b>	<b>-306 888</b>	<b>-1 878 000</b>

# 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)