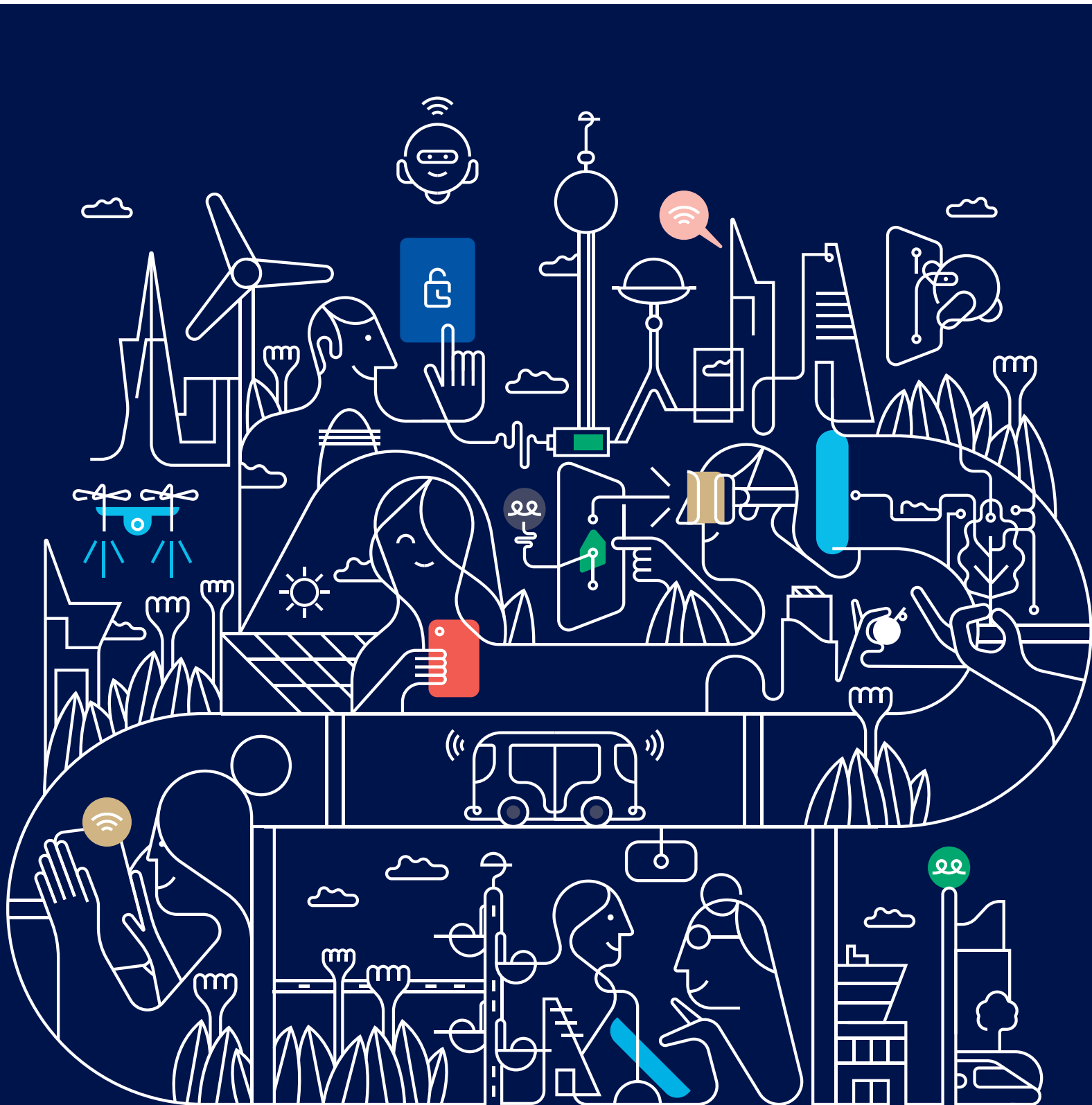




Varsågod!

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 Gräddhyllan i Huddinge

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 2013 och 2046.
- 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 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Carl Martin Thörner	Ordförande
Julia Bjerleus	Ledamot
Monika Franzon	Ledamot
Eva Alice Holmberg	Ledamot
Barbro Elisabeth Thorsson	Ledamot
Janette Petra Uhlin	Ledamot

Olle Edsmar	Suppleant
Camilla Margareta Nilsson	Suppleant
Emelie Katarina Smedslund	Suppleant
Christoffel Johannes M Van Dongen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sekreteraren 6	1951	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 - 1951 och består av 1 flerbostadshus.

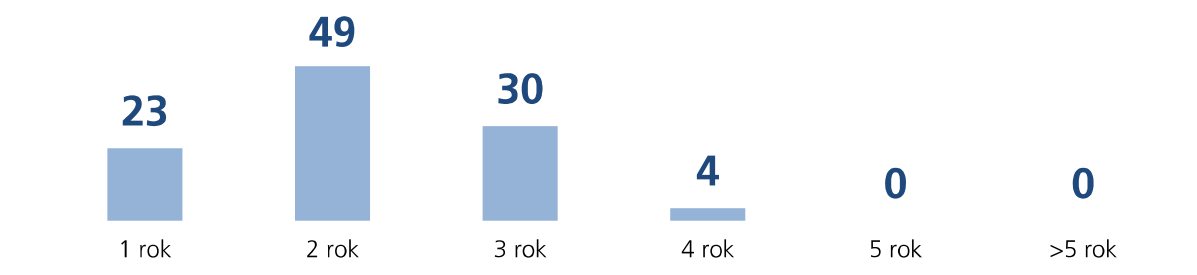
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 957 m², varav 6 365 m² utgör boyta och 592 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal 2012, Lovina Redovisning	82 m ²	2023-05-28
Lokal 2016, Huddinge kommun Motiva	247 m ²	2023-07-30
Lokal 2020, Huddinge Kommun HSL	106 m ²	2023-05-28
Lokal 2021, UniBelt AB	22 m ²	2023-07-30
Förråd 3013, Svensk AD Byggentreprenör AB	0 m ²	
Förråd 3014, J. Johansson	12 m ²	2023-05-28
Förråd 3017, L. Öhlund	10 m ²	2023-06-01
Förråd 3019, P. Andersson	98 m ²	Tillsvidare 3mån uppsägningstid
Förråd 3020, M. L. Dekorationsmåleri	15 m ²	Tillsvidare 3mån uppsägningstid

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Grovsoprum	Delas med grannföreningen Justeringsmannen
Sorteringsrum	Delas med grannföreningen Justeringsmannen
Soprum för hushållssopor	Delas med grannföreningen Justeringsmannen
Tvättstugor	3st. Port 4, 12 och 18.
Trädgårdsrum	Särskild behörighet på nyckeltagg krävs, kontakta styrelsen för tillgång

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022	
Renovering av lekplats	2022	
Högtrycksspolning av dagvattenledningar	2022	
Solcellsanläggning	2020	
Byte belysning trapphus och tvättstugor	2020	
Energideklaration	2019	
Lekplatsbesiktning	2019	
Fönsterrenovering	2019	
Uppdatering av aptus-systemet, våra porttelefoner	2019	
Stamspolning, högtrycksspolning av avloppssystemet i hela fastigheten	2018	
Eldokumentation elcentraler	2018	
Utbyte av alla portar på framsidan	2018	
Anläggning av nya p-platser	2018	
Blästring och rengöring av balkonger	2018	
Ny ventilation i en av lokalerna	2018	
Nya träd planterades i lekparken samt befintliga träd beskärdes samt lekplatsbesiktning	2017	
Nya utegrillar och trädgårdsbord	2017	
Takrenovering	2017	
Asfaltering och ny kantsten innergården samt på parkering mot Lagmansvägen	2017	
Ventilationsrör skyddsrum omgjutet.	2016	
Viss renovering av balkonger i markplan.	2016	
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2016	
Entréramper lagade.	2016	
Spolning dagvattenbrunnar. Trasiga spygatter lagade.	2016	
Åtgärd av burspråksfönster.	2016	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dammbindning källargolv DV 4-20	2016 - 2017	
Installation av ventilationsanläggning i en av lokalerna.	2016	
Fällning av 6 träd på innergården.	2016	
Rengöring av samtliga frånluftsventilationskanaler inför OVK.	2015	
Ny markduk och grus samt trädfällning och slyröjning på parkeringen bakom port 2 och 4.	2014	
Föreningens burspråk renoverades. Nya fönster sattes in.	2014	
Slamsugning av samtliga brunnar samt justering av markbrunnar på baksidan.	2014	
Källartrapporna renoverades.	2014	
Ny förbättrad belysning på gården.	2014	
Takarbeten. Skorstenar lagades.	2013	
Snörasskydd utbyta.		
Renovering av samtliga tvättstugor	2012	
Utvändig renovering vad gäller tak, balkonger, fasadputs m.m.	2004 - 2005	Stambyte utfört av HUGE
Invändigt fick lägenheterna nya VA- och elinstallationer samt ny badrumsinredning.		

Planerat underhåll	År
Injustering och byte av radiatorventiler	2023
Ommålning av trapphus	2023
Byte av förrådsväggar	2023
Underhåll fjärrvärmecentraler	2024
Ommålning ventilationshuvar	2024
Installation ny frånluftsfläkt bostäder	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltare
Driftia AB	Teknisk förvaltare
SRV	Sophantering
Nitext	Gräsklippning/Snöskottning
FemtioFemPlus	Trädgårdsskötsel
Aimo Park Sweden	Parkeringsövervakning
FemtioFemPlus	Städning

Föreningens ekonomi

I skrivande stund (januari) har den höjning av avgifterna som beslutades i september 2022 nyligen trätt i kraft (2023-01-01). Det ekonomiska läget i omvärlden är såvitt styrelsen kan bedöma fortfarande skakigt, och hur saker som inflation och energipriser faktiskt kommer att påverka föreningens ekonomi är svårbedömt. Styrelsen kan därför inte utesluta att årsavgifterna kan behöva höjas ytterligare under 2023, men det finns just nu inga konkreta planer för det utan styrelsen behöver se hur föreningens ekonomi artar sig under året.

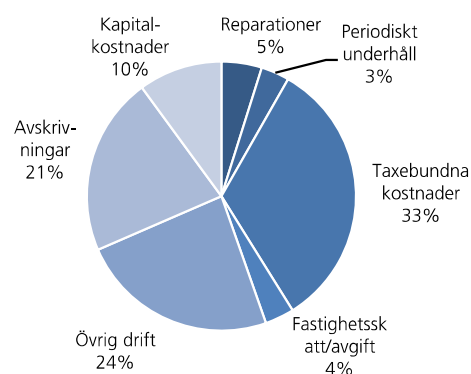
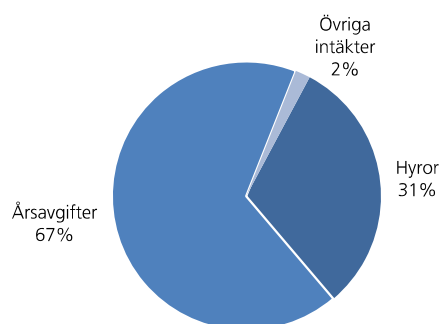
Under 2022 sålde föreningen en enrumslägenhet som tidigare var hyresrätt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 790 366	6 430 021
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 279 682	4 456 974
Finansiella intäkter	31 721	16 259
Minskning kortfristiga fordringar	31 736	108 766
Ökning av kortfristiga skulder	141 741	452 753
	4 484 881	5 034 752
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 212 991	3 757 596
Finansiella kostnader	621 283	598 070
Ökning av materiella anläggningstillgångar	809 510	168 563
Minskning av långfristiga skulder	162 575	150 177
	5 806 359	4 674 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 468 887	6 790 366
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 321 479	360 345

*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

I början av 2022 färdigställdes de parkeringsplatser med laddboxar för elfordon som påbörjades under 2021.

Under året har lekplatsen på föreningens fastighet renoverats. Under hösten pågick förberedelser för införandet av kollektiv bredbandsanslutning, vilket togs i drift i januari 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	496	496	496	491
Hyror/m ² hyresrättsyta	891	914	918	928
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 441	4 469	4 495	4 519
Elkostnad/m ² totalyta	48	36	41	25
Värmekostnad/m ² totalyta	169	170	152	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	20	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	86	88	88
Soliditet (%)	72	73	73	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 844	-1 207	-750	-3 134
Nettoomsättning (tkr)	4 287	4 282	4 252	4 229

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 365 m² bostäder och 592 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	71 183 451	0	0	71 183 451
Upplåtelseavgifter	17 135 598	0	0	17 135 598
Fond för yttre underhåll	1 027 486	404 220	-16 734	640 000
S:a bundet eget kapital	89 346 535	404 220	-16 734	88 959 049
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-16 506 499	-404 220	-1 189 939	-14 912 340
Årets resultat	-1 844 174	-1 844 174	1 206 673	-1 206 673
S:a ansamlad förlust	-18 350 673	-2 248 394	16 734	-16 119 013
S:a eget kapital	70 995 862	-1 844 174	0	72 840 036

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 844 174
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 102 279
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-404 220
summa balanserat resultat	-18 350 673

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

207 858
-18 142 815

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 286 744	4 282 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-7 062	174 959
Summa rörelseintäkter		4 279 682	4 456 974

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 606 486	-3 232 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-456 729	-374 127
Personalkostnader	Not 6	-149 777	-151 470
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 321 303	-1 324 240
Summa rörelsekostnader		-5 534 295	-5 081 837

RÖRELSERESULTAT

-1 254 612 **-624 863**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 721	16 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	-621 283	-598 070
Summa finansiella poster	-589 562	-581 811

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 844 174 **-1 206 673**

ÅRETS RESULTAT

-1 844 174 **-1 206 673**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	92 683 062	93 022 180
Pågående byggnation	Not 9	0	168 563
Inventarier	Not 10	0	4 112
Summa materiella anläggningstillgångar		92 683 062	93 194 855
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 683 062	93 194 855
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		54 999	13 405
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 841 315	1 587 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	35 329	111 910
Summa kortfristiga fordringar		1 931 643	1 712 764
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 857 376	5 429 470
Summa kassa och bank		3 857 376	5 429 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 789 019	7 142 234
SUMMA TILLGÅNGAR		98 472 081	100 337 089

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 319 049	88 319 049
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 027 486	640 000
Summa bundet eget kapital		89 346 535	88 959 049
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 506 499	-14 912 340
Årets resultat		-1 844 174	-1 206 673
Summa ansamlad förlust		-18 350 673	-16 119 013
SUMMA EGET KAPITAL		70 995 862	72 840 036
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	25 562 848	25 738 191
Summa långfristiga skulder		25 562 848	25 738 191
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	167 440	154 672
Leverantörsskulder		274 753	420 799
Skatteskulder		429 698	419 388
Övriga skulder		167 913	20 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	873 566	743 037
Summa kortfristiga skulder		1 913 371	1 758 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 472 081	100 337 089

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomkomplett. för. K3	200 år	200 år
Stomkomplett. medl. K3	200 år	200 år
Fastighetsel K3	40 år	40 år
Luftbehandlingssyst. K3	20 år	20 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Fasader/balkonger K3	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port K3	40 år	40 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Utemiljö allmänt K3	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år
Solceller	30 år	30 år
Belysning Driftia EL	10 år	10 år
Lekplats	15 år	
Laddstolpar	10 år	

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	2 874 933	2 875 376
	Hyror bostäder	454 825	496 280
	Hyror lokaler momspliktiga	514 904	500 829
	Hyror lokaler	66 000	66 000
	Hyror parkering	196 700	183 470
	Hyror förråd	96 146	100 246
	Parkering	51 908	59 960
	Överlåtelse/pantsättning	14 973	0
	Avgift andrahandsuthyrning	16 503	0
	Öresutjämning	-148	-145
		4 286 744	4 282 015
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	-15 273	163 723
	Övriga intäkter	8 211	11 236
		-7 062	174 959
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	231 701	193 815
	Fastighetsskötsel beställning	10 167	23 542
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	74 566	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	64 666	173 156
	Snöröjning/sandning	113 124	81 280
	Städning entreprenad	103 029	128 872
	Städning enligt beställning	23 969	0
	Mattvätt/Hyrmattor	1 886	0
	Hissbesiktning	0	6 833
	Myndighetstillsyn	1 511	17 320
	Gemensamma utrymmen	2 486	61 240
	Garage/parkering	0	186
	Gård	24 429	3 617
	Serviceavtal	17 397	5 939
	Förbrukningsmateriel	2 438	13 250
	Brandskydd	3 647	8 055
	Fordon	4 083	0
		679 100	717 104
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 496
	Lokaler	32 913	5 373
	Tvättstuga	10 488	9 924
	Sophantering/återvinning	0	18 399
	Vind	0	551
	Entré/trapphus	22 780	674
	Lås	45 101	7 242
	Installationer	36 900	0
	VVS	30 309	17 082
	Ventilation	12 537	61 475
	Elinstallationer	19 304	31 880

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 442	5 697
	Bredband	3 712	0
	Tak	22 996	18 541
	Mark/gård/utemiljö	0	9 413
	Garage/parkering	1 619	0
	Skador/klotter/skadegörelse	44 269	1 053
	Vattenskada	0	1 624
		296 370	195 422
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	207 858	0
	Garage/parkering	0	16 734
		207 858	16 734
	Taxebundna kostnader		
	El	337 106	250 636
	Värme	1 176 399	1 185 597
	Vatten	165 172	151 976
	Sophämtning/renhållning	342 872	328 347
	Grovsopor	0	4 054
		2 021 549	1 920 611
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 586	84 576
	Kabel-TV	72 517	70 752
	Bredband	20 093	15 516
		183 196	170 845
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	218 414	211 284
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 606 486	3 232 000

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	10 803	5 382
	Juridiska åtgärder	189 024	110 975
	Inkassering avgift/hyra	9 842	3 674
	Hyresförluster	13 100	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 041	62 635
	Föreningskostnader	19 643	17 579
	Styrelseomkostnader	4 317	3 559
	Fritids- och trivselkostnader	1 155	1 433
	Förvaltningsarvode	142 383	139 324
	Administration	29 228	6 022
	Korttidsinventarier	0	9 185
	Konsultarvode	4 067	9 359
	Föreningsavgifter	5 126	4 999
		456 729	374 127

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 500	120 763
	Sociala kostnader	29 277	30 707
		149 777	151 470
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Yttertak K3	37 038	37 038
	Fasader/balkonger K3	119 118	119 118
	Fönster/dörrar och portar K3	149 577	149 577
	Stomkomplettering förening K3	118 226	118 226
	Stomkomplettering medlem K3	124 458	124 458
	Stamledningar VA K3	414 822	414 822
	Värmesystem K3	28 530	28 530
	Luftbehandlingssystem K3	240 745	240 745
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	61 919	61 919
	Utemiljö allmänt K3	22 758	22 758
	Inventarier	4 112	7 049
		1 321 303	1 324 240
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 548 590	103 548 590
	Nyanskaffningar	978 073	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 526 663	103 548 590
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 526 410	-9 209 219
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 317 191	-1 317 191
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 843 601	-10 526 410
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 683 062	93 022 180
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 277 070	22 277 070
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	80 364 000	63 169 000
	Taxeringsvärde mark	54 376 000	43 494 000
		134 740 000	106 663 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	129 000 000	101 000 000
	Lokaler	5 740 000	5 663 000
		134 740 000	106 663 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	168 563
		0	168 563
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 465	52 465
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	52 465	52 465
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 353	-41 304
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 112	-7 049
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 465	-48 353
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 112
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	216 977	213 727
	Klientmedel hos SBC	593 071	1 360 896
	Fordringar	12 826	12 826
	Räntekonto hos SBC	1 018 440	0
		1 841 315	1 587 449
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	15 266	14 254
	Kabel-TV	20 063	18 126
	Upplupna intäkter fakturering	0	39 866
	Entreprenad	0	32 302
	Telekommunikation	0	5 038
	Bredband	0	2 324
		35 329	111 910
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	640 000	320 000
	Reservering enligt stadgar	404 220	320 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-16 734	0
	Vid årets slut	1 027 486	640 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,940 %	10 000 000	10 000 000	2024-09-13
SBAB	2,490 %	10 271 794	10 366 240	2024-11-13
SBAB	1,270 %	5 458 494	5 526 623	2024-12-11
Summa skulder till kreditinstitut		25 730 288	25 892 863	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-167 440	-154 672	
		25 562 848	25 738 191	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 893 088 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 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	59 549	48 888
Värme	184 507	177 552
Vatten	17 188	12 848
Sophämtning	0	3 780
Extern revisor	35 000	34 797
Arvoden	63 313	81 263
Sociala avgifter	19 893	25 533
Ränta	0	1 958
Avgifter och hyror	418 058	350 197
Städning och fastighetsskötsel	0	6 221
Installationer	34 067	0
Snöröjning	41 992	0
	873 567	743 037

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I skrivande stund (januari) har den kollektiva bredbandsanslutning som beslutades på årsstämman 2022-06-30 nyligen tagits i drift.

Under 2023 planeras för ommålning av trapphusen.

Styrelsens underskrifter

Huddinge den / 2023

Carl Martin Thörner
Ordförande

Julia Bjerleus
Ledamot

Monika Franzon
Ledamot

Eva Alice Holmberg
Ledamot

Barbro Elisabeth Thorsson
Ledamot

Janette Petra Uhlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge, org. nr 769619-2827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge 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 fortlopande 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.

Stockholm enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd 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