

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 Skördemannen 5 i Stockholm

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 2050.
- 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 1982-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2012-07-19 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

Johanna Friberg	Ordförande
Kjell Rickard Gustafsson	Ledamot
Karl Hemlin	Ledamot

Lise-Lotte Bengtsson	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Olsson	Ordinarie Intern	Föreningsrevisor
András Simon	Suppleant Intern	

Valberedning

Karl Friberg	Sammanställande
Göran Rosengren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skördemannen 5	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

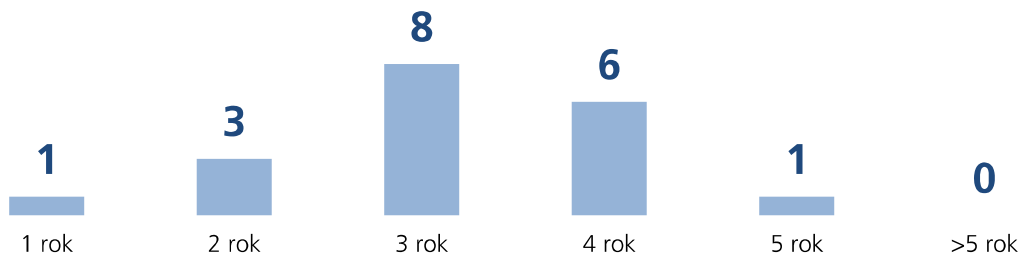
Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 167 m², varav 1 735 m² utgör boyta och 432 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Klippbolaget - Frisörsalong	115 m ²	2022-12-31
Sushirestaurang	69 m ²	2022-12-14
Berserk - Kampsport	180 m ²	2025-01-28
Fotvårdssalong	68 m ²	2025-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserummet	Större utrymme för styrelsemöten, årsstämmor etc.
Pingisrummet	Mindre fritidsrum med pingisbord, piltavla, boxningssäck, soffgrupp och ett litet pentry.
Verkstad	Mindre verkstad med verktyg, målarfärger etc.
Tvättstuga	
Cykelförråd	
Pannrum	
Toalett	
Vävtstuga	15 kvm
Källarförråd	10 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2022	Samt bättringsmålning av balkonger Översyn av brandskydd och utrymning. Komplettera med skyltar och brandsläckare, samt serviceavtal
Brandskydd	2022	
Driftövervakning	2022	Driftövervakning med uppkoppling på värmecentralen
Energideklaration	2021 - 2022	Driftövervakning skall kompletteras med under 2022
Hiss	2021	Årlig service och reparation av hissar
Besiktning av bjälklag på gården	2021 - 2022	Inför upprustning av gården
VVS-arbeten	2021	Källaren
OVK	2020 - 2021	Genomfört OVK-besiktning samt genomfört åtgärder i samtliga lägenheter och lokaler
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2023	Renovering av balkonger på Hjärnegatan, slipning och målning
Renovering av soprum	2023	Målning av soprum & grovsoprum, samt dörrar
EV. nya frånluftsfläktar på tak	2024	Byte av frånluftsfläktar på tak till "tryck-styrda fläktar"
Takomläggning	2025	Planeras för projektering under 2022. Utredning av solceller på tak ses över i samband med statusbedömning av taket.
Renovering av gården	2025	Beroende på kondition av bjälklag

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Essinge Plåt
Hiss	Hissgruppen
Sophämtning	Stockholm vatten
Grovsopor och el	Suez
Årlig besiktning av värmeslingor i stuprören	Dimson

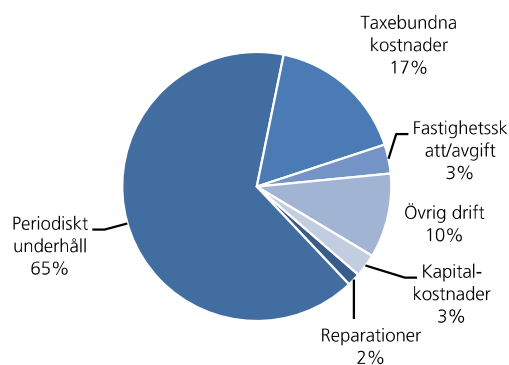
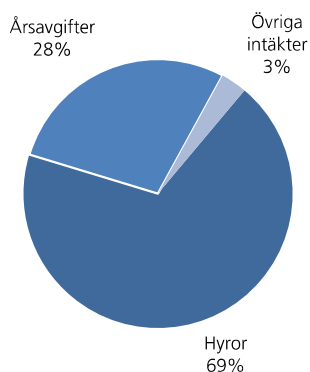
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 155 315	1 066 690
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 410 246	1 340 765
Finansiella intäkter	4 309	305
Minskning kortfristiga fordringar	4 199	0
Ökning av långfristiga skulder	2 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	65 561	31 159
	3 984 316	1 372 228
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 357 257	1 265 107
Finansiella kostnader	96 035	18 368
Ökning av kortfristiga fordringar	0	130
	3 453 292	1 283 604
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 686 338	1 155 315
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	531 023	88 624

*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

Renovering och målning av fastighetens alla fönster inklusive målning av dörrar ut till gården. Arbetet utfördes under våren 2022.

Reparation av portarna på Agnegatan och Hjärnegatan för att undvika risken att de inte stängs ordentligt.

Föreningens stadgar behöver uppdateras och SBC har anlåtats för att lägga fram förslag på nya, uppdaterade stadgar. En extrastämma kommer att genomföras under våren 2023 för att presentera förslaget och nya stadgar beslutas vid ordinarie stämma i juni 2023.

Besiktning av taket har genomförts av auktoriserat företag. Därtill har Essinge plåt genomfört analys av taket för åtgärder. Resultatet visar att taket är i gott skick, dock är det konstruerat som ett skalskydd och ej isolerat, vilket orsakar kondens på vinden från värmen som stiger uppåt i huset. Vatten som bildas av kondensen skall sedan kunna droppa ner på golvet och avdunsta av värmen från huset, sk "brandgolv" bestående av tegel. Kondensen kan orsaka fukt "droppande tak" i vindsförråden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	230	230	230	230
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 206	2 150	2 069	1 858
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 389	949	949	949
Elkostnad/m ² totalyta	50	41	21	25
Värmekostnad/m ² totalyta	159	157	137	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	25	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	8	10	9
Soliditet (%)	36	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 055	41	217	416
Nettoomsättning (tkr)	1 394	1 315	1 238	1 298

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 735 m² bostäder och 432 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	1 041 242	0	0	1 041 242
Upplåtelseavgifter	3 424 458	0	0	3 424 458
Fond för yttre underhåll	485 396	260 325	0	225 071
S:a bundet eget kapital	4 951 096	260 325	0	4 690 771
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-306 072	-260 325	41 443	-87 190
Årets resultat	-2 054 889	-2 054 889	-41 443	41 443
S:a fritt eget kapital	-2 360 962	-2 315 214	0	-45 747
S:a eget kapital	2 590 135	-2 054 889	0	4 645 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 054 889
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-45 747
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 325
summa balanserat resultat	-2 360 961

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

485 396
-1 875 565

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	1 393 569	1 315 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 677	25 707
Summa rörelseintäkter		1 410 246	1 340 765
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 195 906	-1 152 430
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 677	-112 676
Personalkostnader	Not 6	-675	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-16 152	-16 152
Summa rörelsekostnader		-3 373 409	-1 281 259
RÖRELSERESULTAT		-1 963 163	59 506
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 309	305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 035	-18 368
Summa finansiella poster		-91 726	-18 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 054 889	41 443
ÅRETS RESULTAT		-2 054 889	41 443

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	5 438 627	5 450 842
Maskiner	Not 9	7 877	11 815
Summa materiella anläggningstillgångar		5 446 504	5 462 657
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 446 504	5 462 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 438	1 995
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 654 866	1 143 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 523	21 289
Summa kortfristiga fordringar		1 678 827	1 166 350
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		39 980	25 633
Summa kassa och bank		39 980	25 633
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 718 806	1 191 982
SUMMA TILLGÅNGAR		7 165 311	6 654 639

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 465 700	4 465 700
Fond för yttre underhåll	Not 12	485 396	225 071
Summa bundet eget kapital		4 951 096	4 690 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-306 072	-87 190
Årets resultat		-2 054 889	41 443
Summa fritt eget kapital		-2 360 962	-45 747
SUMMA EGET KAPITAL		2 590 135	4 645 024
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	1 300 000
Summa långfristiga skulder		0	1 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 145 750	345 750
Leverantörsskulder		75 585	71 276
Skatteskulder		21 556	13 798
Övriga skulder		24 104	24 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	308 181	254 687
Summa kortfristiga skulder		4 575 176	709 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 165 311	6 654 639

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	400 år	400 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	398 892	398 892
Hyror lokaler	953 046	928 976
Hyror förråd	13 800	13 800
Hysesrabatt	0	-47 657
Värmeintäkter	21 069	21 069
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Öresutjämning	0	-22
	1 393 569	1 315 058

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	0	17 187
Försäkringsersättning	8 280	7 920
Övriga intäkter	8 397	600
	16 677	25 707

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 250	31 831
	Städning entreprenad	46 592	48 912
	Städning enligt beställning	0	1 313
	Mattvätt/Hyrmattor	8 060	7 389
	Hissbesiktning	2 848	6 550
	Gemensamma utrymmen	554	0
	Gård	7 994	5 251
	Serviceavtal	13 742	8 492
	Förbrukningsmateriel	0	1 200
	Brandskydd	52 385	0
		138 425	110 937
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 313	0
	Lokaler	6 205	0
	Tvättstuga	5 844	0
	Källare	0	8 875
	Entré/trapphus	1 688	0
	Lås	19 327	2 260
	VVS	1 700	32 170
	Ventilation	0	109 230
	Hiss	13 760	9 168
	Fönster	0	36 576
		53 837	198 279
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	120 900
	Ventilation	0	19 084
	Fönster	2 252 702	0
		2 252 702	139 984
	Taxebundna kostnader		
	El	108 693	88 499
	Värme	345 516	340 951
	Vatten	71 923	67 865
	Sophämtning/renhållning	41 127	57 702
	Grovsopor	10 858	0
		578 117	555 018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 214	49 401
		52 214	49 401
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 611	98 811
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 195 906	1 152 430

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 629	0
	Medlemsinformation	0	990
	Inkassering avgift/hyra	510	2 003
	Hysesförluster	119	0
	Föreningskostnader	1 016	1 119
	Styrelseomkostnader	4 380	2 500
	Förvaltningsarvode	47 513	46 500
	Administration	13 256	4 330
	Konsultarvode	86 594	50 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 610
		160 677	112 676

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	675	0
		675	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	12 215	12 215
	Maskiner	3 938	3 938
		16 152	16 152

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 513 149	6 513 149
	Utgående anskaffningsvärde	6 513 149	6 513 149
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 062 307	-1 050 093
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 215	-12 215
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 074 522	-1 062 307
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 438 627	5 450 842
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 627 300	1 627 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 200 000	24 195 000
	Taxeringsvärde mark	56 575 000	50 514 000
		86 775 000	74 709 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 600 000	67 600 000
	Lokaler	9 175 000	7 109 000
		86 775 000	74 709 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 375	39 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 375	39 375
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 560	-23 623
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 938	-3 938
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 498	-27 561
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 877	11 815
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	351	13 384
	Skattefordran	8 157	0
	Klientmedel hos SBC	592 120	461 446
	Räntekonto hos SBC	1 054 238	668 236
		1 654 866	1 143 066
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	17 793	16 629
	Bostadsrätterna	4 730	4 660
		22 523	21 289
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	225 071	71
	Reservering enligt stadgar	260 325	225 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	485 396	225 071

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	4,340 %	345 750	345 750	2023-12-28
SEB	1,030 %	1 300 000	1 300 000	2023-07-28
SEB	4,190 %	2 500 000	0	2023-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 145 750	1 645 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 145 750	-345 750	
		0	1 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 145 750 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 723 000	3 723 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	15 535	22 445
Värme	51 305	53 414
Vatten	19 945	9 810
Sophämtning	4 860	9 699
Ränta	26 788	112
Avgifter och hyror	189 748	159 207
	308 181	254 687

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Extrastämman den 7 mars 2023 för att presentera förslag på uppdaterade stadgar för medlemmarna. Beslut om nya stadgar tas vid ordinarie stämma 15 juni 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Johanna Friberg
Ordförande

Kjell Rickard Gustafsson
Ledamot

Karl Hemlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Christina Olsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Som valda revisorer i Bostadsrättsföreningen Skördemannen 5 i Stockholm har vi granskat dess räkenskaper samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Granskningen är utförd enligt god revisionssed.

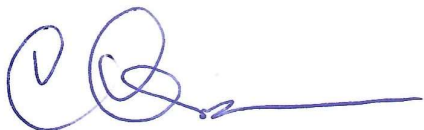
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-2 054 889
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-45 747
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 325
Summa balanserat resultat.	-2 360 961

Vi tillstyrker

- att av fond för yttre underhåll ianspråkats 485 396
- att det nya balanserade resultatet -1 875 565 överförs i ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.

Stockholm den 24 maj 2023



Christina Olsson
Föreningsrevisor



András Simon
Revisorssuppleant

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	471 000	398 892	398 000
Hyror lokaler	953 000	953 046	928 000
Hyror förråd	7 000	13 800	7 000
Värmeintäkter	21 000	21 069	21 000
Överlåtelse/pantsättning	6 000	6 762	0
Öresutjämning	0	0	0
Försäkringsersättning	0	8 280	0
Övriga intäkter	0	8 397	0
	1 458 000	1 410 246	1 354 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-8 000	-6 250	0
Städning entreprenad	-54 000	-46 592	-46 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-8 060	-8 000
Hissbesiktning	-8 000	-2 848	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-554	-1 000
Gård	-7 000	-7 994	-6 000
Serviceavtal	-15 000	-13 742	-9 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
Brandskydd	0	-52 385	0
	-104 000	-138 425	-76 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-148 000	-5 313	-123 000
Lokaler	0	-6 205	0
Tvättstuga	0	-5 844	0
Entré/trapphus	0	-1 688	0
Lås	0	-19 327	0
VVS	0	-1 700	0
Hiss	0	-13 760	0
	-148 000	-53 837	-123 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	0
Fönster	0	-2 252 702	-2 200 000
Balkonger/altaner	-180 000	0	0
	-210 000	-2 252 702	-2 200 000
Taxebundna kostnader			
El	-136 000	-108 693	-49 000
Värme	-376 000	-345 516	-310 000
Vatten	-75 000	-71 923	-54 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-41 127	-50 000
Grovsopor	-15 000	-10 858	0
	-647 000	-578 117	-463 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-52 214	-49 000
	-55 000	-52 214	-49 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-101 000	-120 611	-99 000
	-101 000	-120 611	-99 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 629	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-510	0
Hysesförluster	0	-119	0
Föreningskostnader	-1 000	-1 016	-1 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 380	-5 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-47 513	-54 000
Administration	-20 000	-13 256	-6 000
Konsultarvode	0	-86 594	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	-85 000	-160 677	-71 000
Personalkostnader			
Övriga arvoden	0	-675	0
	0	-675	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-13 000	-12 215	-13 000
Maskiner	-4 000	-3 938	-4 000
	-17 000	-16 152	-17 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 367 000	-3 373 409	-3 098 000
RÖRELSERESULTAT	91 000	-1 963 163	-1 744 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 238	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	63	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	8	0
Låneräntor	-100 000	-87 175	-20 000
Övriga räntekostnader	0	-45	0
Övriga finansiella kostnader	0	-8 815	0
	-100 000	-91 726	-20 000
RESULTAT	-9 000	-2 054 889	-1 764 000

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