



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 Basaren

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening (717916-0879). Föreningens andel är 2,24 procent. Samfälligheten förvaltar avfallshantering.

Styrelsen

Parisa Nabati Borna	Ordförande
Peter Landgren	Ledamot
Shabnam Marboot Sadegh	Ledamot

Ellen Dalén	Suppleant
Stellan Höglund	Suppleant
Lennart Malm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Srdan Pavlovic
Linda Sergel
Alexandra Tihinen

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-09-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mällgan 2	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

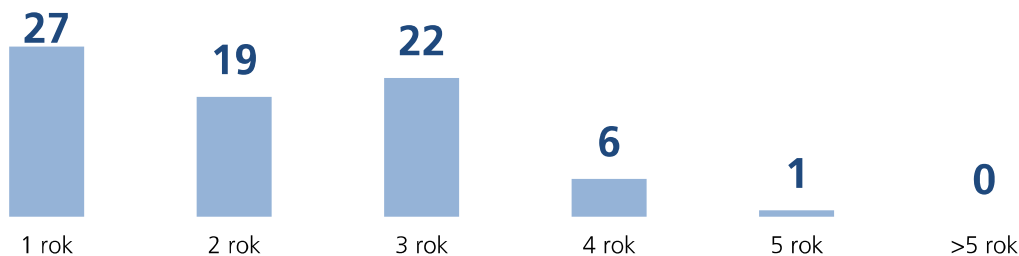
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 716 m², varav 5 154 m² utgör boyta och 1 562 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hemma fastighetsbyrå AB/Tekce Overseas Filial Sverige	72 m ²	2025-05-31
Beauty By Spanowsky	65 m ²	2023-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB	Allmänt fastighetsunderhåll, teknisk förvaltning, vinterunderhåll, städning samt grönyteskötsel
Torverk Industrial Doors SBC	Underhåll av garageport
Inspecta Sweden AB	Ekonomisk förvaltning
SUEZ Recycling AB	Besiktning av hiss
KONE Care Premium Garantiserviceavtal	Fastighetsnära insamling av restprodukter
Securitas	Underhåll av hiss och jouravtal
Säkerhetsintegrering AB	Fastighetsjour
	Passersystem

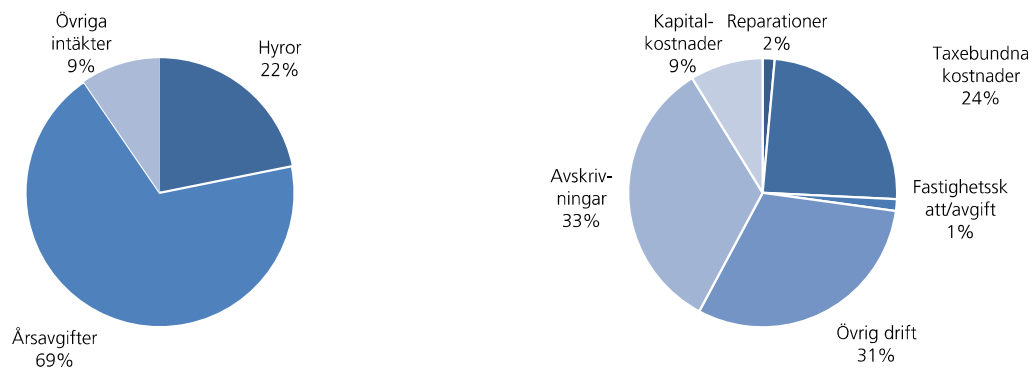
Föreningens ekonomi

Lagt om två lån under 2022. Samtliga tre lån ligger nu hos Handelsbanken.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 928 676	1 495 455
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 800 158	4 895 135
Finansiella intäkter	4 532	239
Minskning kortfristiga fordringar	27 559	0
Ökning av kortfristiga skulder	225 079	0
	5 057 328	4 895 374
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 548 710	3 016 811
Finansiella kostnader	538 347	343 062
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 073
Minskning av långfristiga skulder	862 810	1 069 752
Minskning av kortfristiga skulder	0	31 455
	4 949 867	4 462 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 036 137	1 928 676
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	107 460	433 221

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 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: 116
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	630	630	671	694
Hyror/m ² hyresrättsyta	224	222	221	253
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 783	8 950	9 158	9 388
Elkostnad/m ² totalyta	124	75	45	72
Värmekostnad/m ² totalyta	80	76	74	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	51	67	81
Soliditet (%)	80	80	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 392	-511	-518	-1 149
Nettoomsättning (tkr)	4 753	4 713	4 865	4 990

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 154 m² bostäder och 1 562 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	159 774 000	0	0	159 774 000
Upplåtelseavgifter	30 416 000	0	0	30 416 000
Fond för yttre underhåll	487 157	154 620	0	332 537
S:a bundet eget kapital	190 677 157	154 620	0	190 522 537
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 135 270	-154 620	-510 743	-3 469 907
Årets resultat	-1 391 873	-1 391 873	510 743	-510 742
S:a fritt eget kapital	-5 527 142	-1 546 493	0	-3 980 650
S:a eget kapital	185 150 015	-1 391 873	0	186 541 887

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 391 873
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 980 650
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 620
summa balanserat resultat	-5 527 143

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 527 143
----------------------------------	-------------------

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	4 752 677	4 712 745
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 481	182 390
Summa rörelseintäkter		4 800 158	4 895 135
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 068 888	-2 558 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 395	-271 005
Personalkostnader	Not 6	-190 428	-187 668
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 046 244	-2 046 244
Summa rörelsekostnader		-5 594 954	-5 063 055
RÖRELSERESULTAT		-794 796	-167 920
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 532	239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 347	-343 062
Summa finansiella poster		-533 815	-342 823
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 328 611	-510 742
ÅRETS RESULTAT		-1 328 611	-510 742

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	229 464 717	231 500 992
Inventarier	Not 9	25 753	35 722
Summa materiella anläggningstillgångar		229 490 470	231 536 714
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		229 490 470	231 536 714
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 872	75 437
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 800 025	1 984 514
Summa kortfristiga fordringar		1 804 897	2 059 951
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		338 358	3 403
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		338 358	3 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 143 255	2 063 353
SUMMA TILLGÅNGAR		231 633 725	233 600 067

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 190 000	190 190 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	487 157	332 537
Summa bundet eget kapital		190 677 157	190 522 537
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 135 270	-3 469 907
Årets resultat		-1 328 611	-510 742
Summa fritt eget kapital		-5 463 881	-3 980 650
SUMMA EGET KAPITAL		185 213 276	186 541 887
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 450 000	11 393 000
Summa långfristiga skulder		11 450 000	11 393 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 817 364	34 737 174
Leverantörsskulder		175 430	138 252
Skatteskulder		143 530	107 200
Övriga skulder		30 752	6 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	803 373	675 929
Summa kortfristiga skulder		34 970 449	35 665 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 633 725	233 600 067

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Dörrautomatiker	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 249 026	3 245 296
Hyror lokaler momspliktiga	349 940	346 014
Hyror parkering moms	34 560	31 040
Hyror garage moms	9 900	13 200
Hyror parkering	4 200	7 240
Hyror garage	692 300	651 897
Kallvattenintäkter	45 389	45 770
Varmvattenintäkter	143 192	138 337
Elintäkter moms	205 995	229 587
Överlåtelse/pantsättning	14 973	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 220	4 386
Öresutjämning	-18	-23
	4 752 677	4 712 745

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	12 470	177 909
Övriga intäkter	35 011	4 481
	47 481	182 390

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	121 430	117 225
	Fastighetsskötsel beställning	23 956	6 094
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	13 182
	Snöröjning/sandning	14 084	5 223
	Städning enligt beställning	0	10 330
	OVK Obl. Ventilationskontroll	37 035	0
	Hissbesiktning	6 624	6 546
	Myndighetstillsyn	0	63 035
	Bevakning	3 929	3 921
	Gemensamma utrymmen	0	23 371
	Garage/parkering	17 248	1 300
	Gård	622	0
	Serviceavtal	136 973	101 114
	Förbrukningsmateriel	38 964	6 144
	Teleport/hissanläggning	2 149	7 184
	Störningsjour och larm	4 239	0
		407 255	364 669
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 578	0
	Hyreslägenheter	6 300	0
	Lokaler	0	2 490
	Sophantering/återvinning	622	6 014
	Entré/trapphus	17 094	0
	Lås	2 997	787
	VVS	2 127	3 476
	Ventilation	4 614	11 379
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 523	0
	Bredband	7 313	0
	Hiss	6 414	20 537
	Fönster	0	23 107
	Mark/gård/utemiljö	0	9 762
	Garage/parkering	12 611	8 375
	Skador/klotter/skadegörelse	497	4 975
	Vattenskada	22 099	0
		85 789	90 902
	Taxebundna kostnader		
	El	829 825	504 528
	Värme	534 296	511 981
	Vatten	93 230	87 906
	Sophämtning/renhållning	32 759	27 596
		1 490 110	1 132 011
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 425	39 477
	Tomträttsavgäld	686 550	712 200
	Samfällighetsavgift	81 276	-20 347
	Bredband	184 553	185 626
		995 804	916 956
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 930	53 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 068 888	2 558 138

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 834	6 252
	Tele- och datakommunikation	390	2 062
	Inkassering avgift/hyra	9 012	3 495
	Hysesförluster	69 910	1
	Övriga förluster	2 847	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 281	17 411
	Föreningskostnader	6 798	448
	Förvaltningsarvode	139 763	114 334
	Administration	28 471	8 616
	Konsultarvode	71 028	111 525
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 970	6 860
		359 305	271 005
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 900	142 800
	Sociala kostnader	45 528	44 868
		190 428	187 668
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 018 000	2 018 000
	Förbättringar	18 275	18 275
	Inventarier	9 969	9 969
		2 046 244	2 046 244
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	242 471 495	242 471 495
	Utgående anskaffningsvärde	242 471 495	242 471 495
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 970 503	-8 934 228
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 036 275	-2 036 275
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 006 778	-10 970 503
	Planenligt restvärde vid årets slut	229 464 717	231 500 992
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	157 600 000	115 000 000
	Taxeringsvärde mark	59 393 000	57 360 000
		216 993 000	172 360 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	208 000 000	167 000 000
	Lokaler	8 993 000	5 360 000
		216 993 000	172 360 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 844	49 844
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	49 844	49 844
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 123	-4 154
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 968	-9 968
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 091	-14 122
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 754	35 723

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	54 846	53 649
	Momsavräkning	42 619	5 591
	Klientmedel hos SBC	643 546	1 390 166
	Fordringar	492	0
	Fordringar kreditfakturor	4 289	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 233	535 108
		1 800 025	1 984 514

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	332 537	177 917
	Reservering enligt stadgar	154 620	154 620
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	487 157	332 537

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	0,560 %	0	16 485 058	2022-09-30
Handelsbanken	0,450 %	11 970 000	12 490 000	2024-04-30
Handelsbanken	2,599 %	17 067 364	17 155 116	2023-08-02
Handelsbanken	3,194 %	16 230 000	0	2023-09-29
Summa skulder till kreditinstitut		45 267 364	46 130 174	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 817 364	-34 737 174	
		11 450 000	11 393 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 970 814 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	52 650 000	52 650 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	242 700	142 800
Sociala avgifter	76 258	44 868
Ränta	147 866	22 125
Avgifter och hyror	0	466 136
Avgifter och hyror	336 549	0
	803 373	675 929

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Parisa Nabati Borna
Ordförande

Peter Landgren
Ledamot

Shabnam Marboot Sadegh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Toresson Revision AB

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Basaren, org.nr 769624-3745.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Basaren för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Basaren för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen för 2022 har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 lagen om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 249 000	3 249 026	3 249 000
Hyror lokaler momspliktiga	354 000	293 507	346 000
Hyror parkering moms	34 000	34 560	34 000
Hyror garage moms	13 000	9 900	13 000
Hyror parkering	4 000	4 200	0
Hyror garage	634 000	692 300	640 000
Kallvattenintäkter	46 000	45 389	0
Varmvattenintäkter	139 000	143 192	0
Elintäkter	222 000	0	218 000
Elintäkter moms	29 000	199 167	29 000
Överlåtelse/pantsättning	0	14 973	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 220	0
Öresutjämning	0	-18	0
Försäkringsersättning	0	12 470	0
Övriga intäkter	0	35 011	0
	4 724 000	4 736 897	4 529 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-130 000	-121 430	-121 000
Fastighetskötsel beställning	-7 000	-23 956	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-8 000	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-14 084	-30 000
Städning enligt beställning	-14 000	0	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-37 035	0
Hissbesiktning	-8 000	-6 624	-10 000
Bevakning	-5 000	-3 929	-12 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	0	-6 000
Garage/parkering	-2 000	-17 248	-1 000
Sopphantering	0	0	-2 000
Gård	0	-622	-6 000
Serviceavtal	-112 000	-136 973	-64 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-38 964	-24 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-2 149	-14 000
Störningsjour och larm	0	-4 239	0
Brandskydd	-5 000	0	-21 000
	-314 000	-407 255	-335 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-2 000	-1 578	-79 000
Hyseslägenheter	0	-6 300	0
Sopphantering/återvinning	0	-622	0
Entré/trapphus	0	-17 094	0
Lås	0	-2 997	0
VVS	0	-2 127	0
Ventilation	-5 000	-4 614	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 523	0
Bredband	0	-7 313	0
Hiss	-5 000	-6 414	0
Garage/parkering	0	-12 611	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-497	0
Vattenskada	0	-22 099	0
	-12 000	-85 789	-79 000

Taxebundna kostnader			
El	-772 000	-829 825	-314 000
Värme	-514 000	-534 296	-517 000
Vatten	-90 000	-93 230	-84 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-32 759	-27 000
Grovsopor	0	0	-1 000
	-1 404 000	-1 490 110	-943 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-43 425	-37 000
Tomträttsavgäld	-661 000	-686 550	-713 000
Samfällighetsavgift	-85 000	-81 276	-85 000
Bredband	-190 000	-184 553	-194 000
	-980 000	-995 804	-1 029 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-53 600	-89 930	-54 000
	-53 600	-89 930	-54 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-7 000	-5 834	-5 000
Tele- och datakommunikation	-130	-390	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-9 012	0
Hysesförluster	0	-69 910	0
Övriga förluster	0	-2 847	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 281	-19 000
Föreningskostnader	0	-6 798	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-110 000	-139 763	-118 000
Administration	-7 000	-28 471	-7 000
Konsultarvode	-50 000	-71 028	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 970	-7 000
	-201 130	-359 305	-165 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-141 000	-144 900	-141 000
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-45 528	-45 000
	-186 000	-190 428	-186 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 019 000	-2 018 000	-2 019 000
Förbättringar	-19 000	-18 275	-19 000
Inventarier	-10 000	-9 969	-10 000
	-2 048 000	-2 046 244	-2 048 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 198 730	-5 664 864	-4 839 000
RÖRELSERESULTAT	-474 730	-927 967	-310 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 293	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	239	0
Låneräntor	-521 000	-468 208	-340 000
Övriga räntekostnader	0	-229	0
	-521 000	-463 906	-340 000
RESULTAT	-995 730	-1 391 873	-650 000

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