

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hinden

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 2016 och 2026.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

#### Styrelsen

Helene Rinse	Ordförande
Kian Höckert	Ledamot
Cristin Rosengren	Ledamot
Fanny Maria Stefansdotter Werlevik	Ledamot

Jenny Margareta Kristina Pettersson	Suppleant
Ann-Christine Birgitta Viita	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision AB
---------------	------------------	-------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-01. Del två av ordinarie stämma.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hinden 1	1948	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

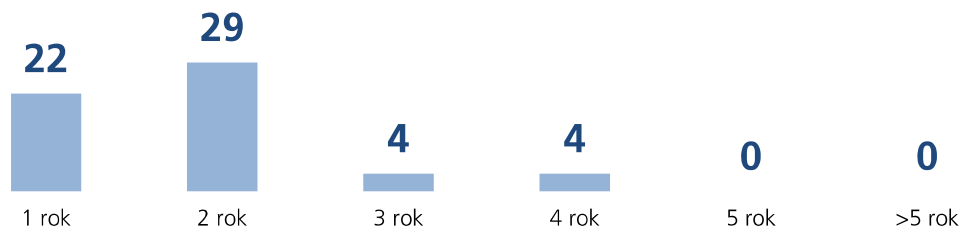
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 207 m<sup>2</sup>, varav 2 936 m<sup>2</sup> utgör boyta och 271 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria Esplanden	143 m <sup>2</sup>	2024-12-31
BoonUma, butik Asiatisk mat	70 m <sup>2</sup>	2024-11-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tak på affärslokal	2022	Åtgärd som eh hanns med under 2021
Nya totalrenoverade balkonger	2021	
Nya ekportar	2021	
Tilläggsisolering vind	2021	Samtliga åtgärder 2021 är påbörjade under våren
Nya fönster	2021	I och med fönsterbytet kommer OVK att godkännas då ventiler i fönsterna installeras
Ny dörr till soprum samt målning av garageportar	2021	Samma kulör som nya balkongerna
Uppdatering av belysningar till LED	2021	
Tilläggsisolering och puts av gavlar	2021	
Trapphusmålning	2019	
OVK (ej godkänd)	2018	
Stampolning	2018	
Energideklaration	2018	
Ny undercentral för fjärrvärme	2018	
Tvättstugor renoverades och försågs med nya maskiner	2013	
Installation av fiber i lägenheter och lokaler	2012	
Samtliga skorstenar och rökkanaler installerades	2010	
Fönster och balkongdörrar fick plåtbeklädnad och ett extra fönsterglas i innerbågen	2009	
Fönster och balkongdörrar fick plåtbeklädnad och ett extra fönsterglas i innerbågen	2009	
utbyte av balkongfronter	2007	
Elledning i samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen byttes ut	2003 - 2004	
Stambyte	1998 - 1999	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Övervakning/drift av undercentral för fjärrvärme	Energisparkonsult

### Föreningens ekonomi

Pga en snabbare ökning än förutsett har räntorna ökat kraftigt samtidigt som elavgiften ökat extremt mycket höjningar av kommunala avgifter för vatten och sophämtning har också påverkat behovet av höjda avgifter.

Två lån har slagits ihop och fått ny betydligt högre ränta.

2022 års stämma delades upp på 2 datum då SBC inte hann färdigställa bokslutet till den 29 juni pga övergång till annan redovisningsmetod från K2 till K3.

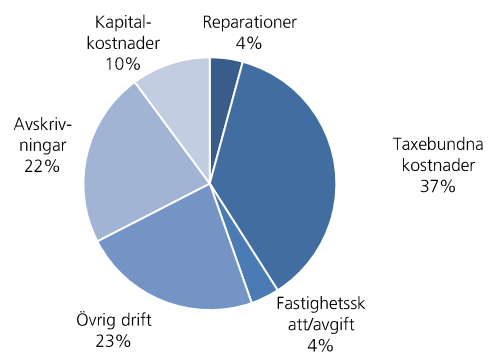
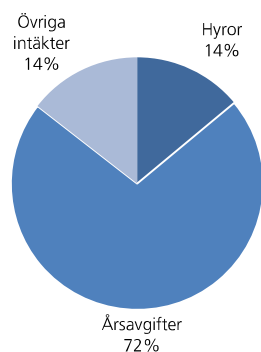
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-02-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>763 230</b>	<b>1 202 590</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 762 673	2 645 780
Finansiella intäkter	4 474	231
Ökning av långfristiga skulder	0	12 150 000
Ökning av kortfristiga skulder	44 292	188 311
	<b>2 811 440</b>	<b>14 984 322</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 957 775	2 676 549
Finansiella kostnader	293 167	245 424
Ökning av materiella anläggningstillgångar	214 425	12 350 314
Ökning av kortfristiga fordringar	45 637	151 396
Minskning av långfristiga skulder	220 000	0
	<b>2 731 004</b>	<b>15 423 683</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>843 665</b>	<b>763 230</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>80 436</b>	<b>-439 360</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pizzerians tak färdigställdes enligt plan. Problem med översvämningar i 23B har lett till extraspolningar samt reparation av golv i en lägenhet. Problemet har identifierats som en följd av ett dåligt utfört stambyte och har åtgärdats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	673	651	642	620
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 523	1 502	1 511	1 442
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 192	6 267	2 129	2 204
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	54	59	90
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	125	119	90
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	113	112	102	93
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	91	77	34	36
Soliditet (%)	1	2	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-133	-569	-52	36
Nettoomsättning (tkr)	2 745	2 644	2 454	2 518

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 936 m<sup>2</sup> bostäder och 271 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	110 100	0	0	110 100
Uppskrivningsfond	103 434	0	0	103 434
Fond för yttre underhåll	3 041 858	458 000	-487 872	3 071 730
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 255 392</b>	<b>458 000</b>	<b>-487 872</b>	<b>3 285 264</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 947 656	-458 000	-80 795	-2 408 861
Årets resultat	-132 567	-132 567	568 667	-568 667
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 080 223</b>	<b>-590 567</b>	<b>487 872</b>	<b>-2 977 528</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>175 169</b>	<b>-132 567</b>	<b>0</b>	<b>307 736</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-132 567
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 489 656
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-458 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 899 089</b>

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

7 130
<b>1 906 219</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 745 184	2 644 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 489	1 298
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 762 673</b>	<b>2 645 780</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 724 573	-2 242 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 271	-317 254
Personalkostnader	Not 6	-75 931	-117 081
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-648 773	-292 705
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 606 548</b>	<b>-2 969 253</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>156 126</b>	<b>-323 474</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 474	231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 167	-245 424
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-288 693</b>	<b>-245 193</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-132 567</b>	<b>-568 667</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-132 567</b>	<b>-568 667</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	18 021 119	18 447 687
Inventarier	Not 9	25 933	33 713
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 047 053</b>	<b>18 481 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 047 053</b>	<b>18 481 400</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		48 132	270
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	904 014	884 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	132 598	75 427
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 084 744</b>	<b>959 803</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 535	2 403
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 535</b>	<b>2 403</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 088 278</b>	<b>962 206</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 135 331</b>	<b>19 443 606</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		110 100	110 100
Uppskrivningsfond		103 434	103 434
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 041 858	3 071 730
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 255 392</b>	<b>3 285 264</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 947 656	-2 408 861
Årets resultat		-132 567	-568 667
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 080 223</b>	<b>-2 977 528</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>175 169</b>	<b>307 736</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 540 000	14 380 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 540 000</b>	<b>14 380 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 640 000	4 020 000
Leverantörsskulder		276 236	267 445
Skatteskulder		12 232	3 862
Övriga skulder		37 607	42 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	454 088	421 820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 420 162</b>	<b>4 755 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 135 331</b>	<b>19 443 606</b>

---

## 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 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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Markanläggning	25 år	25 år
Stomme och grund	27 år	27 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	10-30 år	10-30 år
Fönster dörrar/portar	25-50 år	25-50 år
Stomkomplettering förening	25 år	25 år
Stamledningar	30 år	30 år
Värmesystem	48 år	48 år
Luftbehandlingssystem	27 år	27 år
Fastighetsel	10-20 år	10-20 år
Inventarier	5 år	5 år

<b>Not 2</b>	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 998 130	1 910 563
	Årsavgifter - bortfall	-20 800	0
	Hyror lokaler	303 006	298 977
	Hyror parkering	56 250	52 500
	Hyror garage	10 050	7 800
	Hyror förråd	15 750	15 800
	Bredbandsintäkter	190 452	190 452
	Vattenintäkter	30 000	30 000
	Elintäkter	0	8 834
	Elintäkter moms	121 586	104 531
	Utförda arbeten	5 707	0
	Överlåtelse/pantsättning	10 385	0
	Avgift andrahandsuthyrning	24 616	24 975
	Öresutjämning	52	49
		<b>2 745 184</b>	<b>2 644 482</b>
<b>Not 3</b>	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	1 000	0
	Övriga intäkter	16 489	1 298
		<b>17 489</b>	<b>1 298</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	52 627	103 378
	Fastighetskötsel beställning	9 151	13 318
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	11 001
	Fastighetskötsel gård beställning	8 500	5 750
	Snöröjning/sandning	29 862	37 138
	Städning entreprenad	55 150	86 476
	Städning enligt beställning	0	6 125
	Sotning	6 150	0
	Gemensamma utrymmen	5 500	0
	Gård	766	0
	Serviceavtal	5 076	1 711
	Förbrukningsmateriel	6 477	14 770
	Brandskydd	8 750	0
		<b>188 008</b>	<b>279 665</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	57 060	14 349
	Lokaler	29 639	0
	Källare	9 600	0
	Lås	333	2 487
	VVS	22 512	0
	Elinstallationer	1 725	65 744
	Huskropp utvändigt	0	2 613
	Fönster	1 800	0
	Balkonger/altaner	0	41 037
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 509
		<b>122 669</b>	<b>132 739</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	7 130	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	192 302
	Bredband	0	95 726
	Tak	0	168 344
	Fasad	0	23 000
	Garage/parkering	0	8 500
		<b>7 130</b>	<b>487 872</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	204 041	173 537
	Värme	404 847	401 485
	Vatten	362 567	358 443
	Sophämtning/renhållning	89 221	83 499
		<b>1 060 676</b>	<b>1 016 964</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 580	76 404
	Kabel-TV	0	42 967
	Bredband	190 460	107 921
		<b>240 040</b>	<b>227 292</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>106 051</b>	<b>97 681</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 724 573</b>	<b>2 242 214</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 256	4 377
	Tele- och datakommunikation	12 803	2 996
	Hysesförluster	180	720
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	18 125
	Föreningskostnader	5 464	2 015
	Styrelseomkostnader	0	310
	Fritids- och trivselkostnader	1 454	15 030
	Förvaltningsarvode	73 922	72 344
	Förvaltningsarvoden övriga	11 000	0
	Administration	18 043	189 172
	Korttidsinventarier	0	6 790
	Konsultarvode	5 955	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 360	0
	OBS konto	5 710	0
		<b>157 271</b>	<b>317 254</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	65 000	95 000
	Kostnadsersättningar	0	1 267
	Sociala kostnader	10 931	20 814
		<b>75 931</b>	<b>117 081</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	148 537	148 537
	Yttertak K3	15 161	10 694
	Fasader/balkonger K3	261 517	36 491
	Fönster/dörrar och portar K3	115 899	18 303
	Stomkomplettering förening K3	17 613	1 468
	Stamledningar VA K3	12 851	12 851
	Värmesystem K3	17 065	17 065
	Luftbehandlingssystem K3	3 741	3 741
	Förbättringar	0	-1
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	29 379	19 141
	Markanläggning	19 227	19 227
	Inventarier	7 780	5 187
		<b>648 773</b>	<b>292 705</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 664 586	11 353 172
	Nyanskaffningar	214 425	12 311 414
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 879 011</b>	<b>23 664 586</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 216 899	-4 929 381
	Årets avskrivningar enligt plan	-640 993	-287 518
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 857 892</b>	<b>-5 216 898</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 021 119</b>	<b>18 447 687</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	270 000	270 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 876 000	23 876 000
	Taxeringsvärde mark	11 884 000	11 884 000
		<b>35 760 000</b>	<b>35 760 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 600 000	34 600 000
	Lokaler	1 160 000	1 160 000
		<b>35 760 000</b>	<b>35 760 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	123 602	84 702
	Nyanskaffningar	0	38 900
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>123 602</b>	<b>123 602</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-89 889	-84 702
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 780	-5 187
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-97 669</b>	<b>-89 889</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>25 933</b>	<b>33 713</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	69	64
	Klientmedel hos SBC	574 349	760 827
	Fordringar	59 401	118 802
	Fordringar kreditfakturor	4 413	4 413
	Räntekonto hos SBC	265 782	0
		<b>904 014</b>	<b>884 106</b>



<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	16 602	16 376
	Serviceavtal	6 931	5 076
	Bredband	47 615	47 615
	Medlemskap Bostadsrätterna AB	6 450	6 360
	Sparbanken	55 000	0
		<b>132 598</b>	<b>75 427</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	3 071 730	2 864 825
	Reservering enligt stadgar	458 000	458 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-487 872	-251 095
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 041 858</b>	<b>3 071 730</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Sparbanken	0,933 %	6 200 000	6 200 000	2023-11-15
	Sparbanken	1,180 %	5 780 000	6 000 000	2024-11-15
	Sparbanken	3,980 %	6 200 000	2 400 000 & 3 800 000	2025-11-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 180 000</b>	<b>18 400 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 640 000	-4 020 000	
			<b>11 540 000</b>	<b>14 380 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 980 000 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.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 400 000	18 400 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Städning entreprenad	6 938	5 550
	El	45 008	16 363
	Värme	52 321	51 913
	Extern revisor	17 000	17 000
	Arvoden	30 400	30 400
	Sociala avgifter	9 551	9 552
	Ränta	44 554	9 907
	Avgifter och hyror	-5 679	246 800
	Snöröjning/Sandning	6 500	12 012
	Elinstallationer	0	22 323
	Avgifter och hyror	247 495	0
		<b>454 088</b>	<b>421 820</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En OVK planeras under 2023. De anmärkningar som förekom vid förra OVK ska åtgärdas innan den genomförs.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Norrtälje den / 2023

Helene Rinse  
*Ordförande*

Kian Höckert  
*Ledamot*

Cristin Rosengren  
*Ledamot*

Fanny Maria Stefansdotter Werlevik  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Kenneth Elton  
*Extern revisor*

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hinden

Org.nr 714400-0572

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hinden för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Hinden 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

- 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.

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 grundar 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Kenneth Elton  
Auktoriserad 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](http://www.sbc.se)