



# 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 Y.K.-Huset

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 2023 och 2033.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att hyra ut fastighetens affärslokaler.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-02 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

Lars Santesson	Ordförande
Henrik Gardholm	Ledamot
Kristoffer Hahn	Ledamot
Hans Johan Larsson	Ledamot
Margit Lena Margareta Pant	Ledamot
David Sanderberg	Ledamot
Susanna Palling Huusko	Suppleant
Peter Skanvik	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Valberedning

Lotta Andersson  
Charlotte Gaasvik  
Gunnar Strandberg

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FODERMARSKEN 4	1995	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

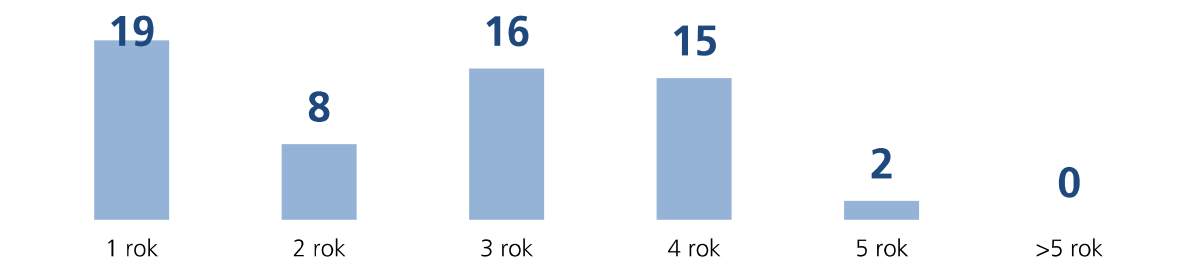
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 627 m<sup>2</sup>, varav 3 339 m<sup>2</sup> utgör boyta och 288 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studio	44 m <sup>2</sup>	2023-05-31
Restaurang	215 m <sup>2</sup>	2024-03-31
Privat verksamhet	29 m <sup>2</sup>	2023-04-30
Antennplats	5 m <sup>2</sup>	2023-08-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärdat fuktskador i husgrunden vid sidan om entrén.	2022	
Åtgärdat utrymningsluckorna	2022	
Byte av elkablar till vissa elmätare	2022	
Renovering av panelen i stora hissen	2021	
Relining av avloppsrör i källaren	2021	
OVK	2021	
Stamspolning av husets avloppssystem	2021	
Byte av styrskor i lilla hissen	2021	
Installation av säkerhetsridå (fotoceller) i stora hissen	2021	
Renovering av pelare vid entren	2020	
Kompletteringsmålning fönster	2020	
Byte fjärrvärmecentral	2020	
Nödbelysning i trapphuset	2020	
Motordriven röklucka på taket	2020	
Brandlarm i restaurangen	2020	
Säkerhetsåtgärder på taket, gångbryggor	2020	
Byte av radiatorventiler och elementtermostater	2019	
Renovering av restaurangens terrass	2018	Nytt fuktskydd och trall
Radonmätning	2018	Enl myndighetskrav
Installation fiberbaserat bredband	2017	
Energideklaration	2017	
Rivning av ramp och renovering av pelare och balkong	2017	
Stamspolning	2016	
Garantiarbeten efter fönsterrenoveringen 2010	2016	
OVK	2015 - 2017	
Uppgradering av styrsystem för värmen	2015	
Renovering av mur framför entre och trappan ner till restaurangen	2015 - 2016	
Taksäkerhetssystem	2015	
Stora Hissen åtgärdat oljeläckage	2015	
Teknisk undersökning rampen	2015	
Genomspolning av värmesystemet	2015	
Åtgärder vad gäller eldragningen i restaurangens bar	2014	
Isolering av vind	2013	
Installation av värmekablar på yttertaket	2013	
Reparation av piskbalkong	2013	
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2012	

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Installation av radiatorer i restaurangkök	2011	
Ombyggnad av ventilation i restaurangen köksdelen	2011	
Målning av yttertak	2011	
ordningställande av grovsoprum	2011	
Utvändig målning fönster och byte till energiglas.	2010	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Målningsarbete i tvättstugan	2023
Spolning och inspektion av dagvattenledningar	2023
Fönsterrenovering	2023-2032
Fasadrenovering	2023-2032

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
TV och Internetleverantör	Tele2/ComHem
Trädgårdsskötsel	2 Smålänningar
Hisservice	S:t Eriks hiss AB
Fastighetsskötare	ESI
Fiberkabelnod	Stokab
Redovisning	SBC
Återvinning	Liselotte Lööf Företagen
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten AB
El	Fortum Markets AB
Snöröjning	Renew Service B
Tvättmaskiner	Elektrolux
Värmereglering	KTC
Elslinga tak	Dimson Bygg AB
Internet via fiber	Stockholms Stadsnät AB
Serviceavtal ventilation	HA Ventilation AB

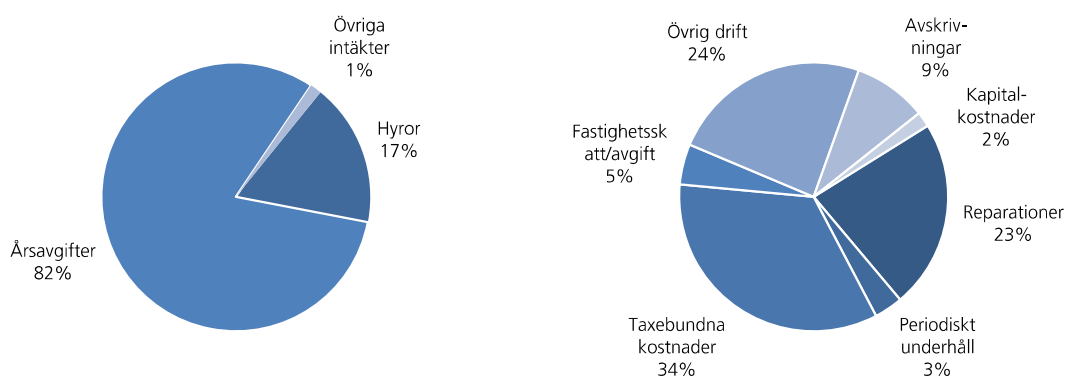
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. De löpande kostnaderna för husets drift kommer för 2023 att öka p g a den allmänna kostnadsutvecklingen i samhället. Större reparationskostnader har hittills finansierats genom att föreningen har kunnat spara pengar mellan åren. Även om målsättningen är att vi skall försöka spara pengar mellan åren så kommer en avgiftshöjning behövas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>988 332</b>	<b>562 094</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 647 672	2 630 891
Finansiella intäkter	2 809	83
Minskning kortfristiga fordringar	0	24 713
	<b>2 650 481</b>	<b>2 655 687</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 728 510	2 169 846
Finansiella kostnader	55 686	31 077
Ökning av kortfristiga fordringar	47 908	0
Minskning av långfristiga skulder	36 000	18 000
Minskning av kortfristiga skulder	11 361	10 526
	<b>2 879 465</b>	<b>2 229 449</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>759 348</b>	<b>988 332</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-228 984</b>	<b>426 238</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

På grund av fuktskada i husgrunden mot Livryttarstigen gjordes ett större grävningsarbete vid sidan om entrén - utanför lokal nr 8 - för att lägga nytt tätskikt i husgrunden. Vidare gjordes rostslipning och målningsarbete av husets utrymningsluckor på berörda balkonger. Det gjordes även ny kabeldragning till 13 elmätare.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	646	646	646	646
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 361	1 333	1 331	1 237
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 062	1 073	1 078	1 168
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	18	13	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	201	198	182	193
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	27	22	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	15	9	11	13
Soliditet (%)	72	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-405	159	-414	21
Nettoomsättning (tkr)	2 648	2 611	2 596	2 621

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 339 m<sup>2</sup> bostäder och 288 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	592 795	0	0	592 795
Upplåtelseavgifter	7 965 900	0	0	7 965 900
Kapitaltillskott	1 238 963	0	0	1 238 963
Fond för yttre underhåll	842 084	517 734	-52 750	377 100
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 639 741</b>	<b>517 734</b>	<b>-52 750</b>	<b>10 174 757</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	666 732	-517 734	211 590	972 876
Årets resultat	-404 925	-404 925	-158 840	158 840
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>261 807</b>	<b>-922 659</b>	<b>52 750</b>	<b>1 131 716</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 901 548</b>	<b>-404 925</b>	<b>0</b>	<b>11 306 473</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-404 925
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 184 466
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-517 734
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>261 807</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	105 897
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>367 704</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	2 647 552	2 610 874
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	20 017
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 647 672</b>	<b>2 630 891</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 432 181	-1 906 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 927	-172 930
Personalkostnader	Not 6	-94 402	-90 795
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 211	-271 211
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 999 720</b>	<b>-2 441 057</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-352 048</b>	<b>189 834</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 809	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 686	-31 077
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 877</b>	<b>-30 994</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-404 925</b>	<b>158 840</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-404 925</b>	<b>158 840</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	14 362 060	14 633 271
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 362 060</b>	<b>14 633 271</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 365 560</b>	<b>14 636 771</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		57 200	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	775 698	1 013 973
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>832 898</b>	<b>1 013 973</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>832 898</b>	<b>1 013 973</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 198 458</b>	<b>15 650 744</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	8 558 695	8 558 695
Kapitaltillskott	1 238 963	1 238 963
Fond för yttre underhåll	842 084	377 100
Not 12		
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 639 741</b>	<b>10 174 757</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	666 732	972 876
Årets resultat	-404 925	158 840
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>261 807</b>	<b>1 131 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>10 901 548</b>	<b>11 306 473</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	3 546 000	3 582 000
Not 13,14		
Leverantörsskulder	127 318	161 235
Skatteskulder	2 996	19 326
Övriga skulder	120 000	144 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500 596	437 417
Not 15		
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 296 910</b>	<b>4 344 271</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 198 458</b>	<b>15 650 744</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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	133 år	133 år
Fastighetsförbättringar	133 år, 20 år	133 år, 20 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Stambyte	133 år	133 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	33 år	33 år
Restaurang	20 år	20 år
Ventilation	25 år	25 år
Värmekabel tak	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 156 564	2 156 564
Hyror lokaler	391 865	383 989
Hyror reklamplats	62 898	61 178
Bredbandsintäkter	9 600	9 600
Hysesrabatt	0	-35 033
Tvättstuga	18 000	16 800
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 610	17 763
Öresutjämning	11	13
	<b>2 647 552</b>	<b>2 610 874</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Extra statligt stöd	0	17 517
	Övriga intäkter	120	2 500
		<b>120</b>	<b>20 017</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	28 200	28 200
	Fastighetskötsel beställning	1 789	1 112
	Fastighetskötsel gård entreprenad	37 656	29 492
	Snöröjning/sandning	20 975	23 697
	Städning entreprenad	25 763	25 764
	Städning enligt beställning	0	2 225
	Mattvätt/Hyrmattor	22 650	20 704
	Sotning	20 200	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	58 935
	Hissbesiktning	4 355	0
	Gemensamma utrymmen	6 599	0
	Sophantering	17 040	0
	Gård	4 884	6 764
	Serviceavtal	37 871	67 275
	Förbrukningsmateriel	2 730	2 398
	Brandskydd	94 873	0
		<b>325 585</b>	<b>266 566</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	30 875	0
	Tvättstuga	44 608	4 854
	Entré/trapphus	2 881	18 753
	Lås	2 958	0
	VVS	11 456	80 865
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 318
	Elinstallationer	0	1 311
	Hiss	27 366	160 374
	Huskropp utvändigt	568 110	0
	Tak	4 800	3 116
	Fönster	0	53 326
	Skador/klotter/skadegörelse	2 504	0
	Vattenskada	0	633
		<b>695 558</b>	<b>341 550</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	52 750
	Elinstallationer	105 897	0
		<b>105 897</b>	<b>52 750</b>

<b>Not 4</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	102 475	66 488
Värme	730 266	719 126
Vatten	94 577	98 424
Sophämtning/renhållning	106 705	76 417
Grovsopor	9 168	15 718
	<b>1 043 191</b>	<b>976 173</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	53 914	53 289
Kabel-TV	11 196	10 800
Bredband	49 920	60 454
	<b>115 030</b>	<b>124 543</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>146 920</b>	<b>144 540</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 432 181</b>	<b>1 906 122</b>
<b>Not 5</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	3 254	2 964
Tele- och datakommunikation	7 088	9 497
Inkassering avgift/hyra	0	-463
Hysesförluster	11	0
Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 503
Föreningskostnader	7 661	0
Styrelseomkostnader	1 653	1 918
Fritids- och trivselkostnader	2 166	1 945
Förvaltningsarvode	124 956	122 252
Administration	19 042	5 850
Konsultarvode	6 904	0
Föreningsavgifter	5 162	5 034
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 530	6 430
	<b>201 927</b>	<b>172 930</b>
<b>Not 6</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	76 998	77 000
Sociala kostnader	17 404	13 795
	<b>94 402</b>	<b>90 795</b>
<b>Not 7</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnad	10 643	10 643
Förbättringar	260 568	260 568
	<b>271 211</b>	<b>271 211</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 917 382	19 917 382
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 917 382</b>	<b>19 917 382</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 284 111	-5 012 901
	Årets avskrivningar enligt plan	-271 211	-271 211
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 555 322</b>	<b>-5 284 111</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 362 060</b>	<b>14 633 271</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	869 725	869 725
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 971 000	37 093 000
	Taxeringsvärde mark	126 607 000	88 607 000
		<b>172 578 000</b>	<b>125 700 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	167 000 000	120 000 000
	Lokaler	5 578 000	5 700 000
		<b>172 578 000</b>	<b>125 700 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	260 085	260 085
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>260 085</b>	<b>260 085</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-260 085	-260 085
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-260 085</b>	<b>-260 085</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>



<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	15 887	25 179
	Klientmedel hos SBC	627 620	988 332
	Fordringar kreditfakturer	0	463
	Räntekonto hos SBC	131 728	0
		<b>775 235</b>	<b>1 013 973</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	377 100	499 948
	Reservering enligt stadgar	517 734	377 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-52 750	-499 948
	<b>Vid årets slut</b>	<b>842 084</b>	<b>377 100</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Handelsbanken	3,282 %	591 000	597 000
	Handelsbanken	3,282 %	2 955 000	2 985 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 546 000</b>	<b>3 582 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 546 000	3 582 000
			<b>0</b>	<b>0</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 366 000 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	13 877 000	13 877 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	0	6 769
	Arvoden	32 500	32 502
	Sociala avgifter	10 000	10 212
	Ränta	10 668	2 706
	Avgifter och hyror	447 428	385 228
		<b>500 596</b>	<b>437 417</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Under 2023 behövs det göras en undersökning av fasaden. Detta för att få en uppfattning vad gäller renoveringsbehovet de närmste åren och till vilken kostnad. En motsvarande undersökning måste även göras beträffande fönsterna. Föreningen planerar även spolning och inspektion av dagvattenledningarna runt huset.

Åtgärdsplan för handdukstorkar och VVC-temperatur skall tas fram.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Lars Santesson  
Ordförande

Henrik Gardholm  
Ledamot

Kristoffer Hahn  
Ledamot

Hans Johan Larsson  
Ledamot

Margit Lena Margareta Pant  
Ledamot

David Sanderberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Toresson AB

Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Y.K.-Huset, org.nr 716405-7387.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Y.K.-Huset 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 Y.K.-Huset för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm / 2023

Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 156 000	2 156 564	2 156 000
Hyror lokaler	391 000	391 865	383 000
Hyror reklamplats	62 000	62 898	61 000
Bredbandsintäkter	9 000	9 600	9 600
Tvättstuga	18 000	18 000	20 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 004	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	1 610	0
Öresutjämning	0	11	0
Övriga intäkter	0	120	0
	<b>2 646 000</b>	<b>2 647 672</b>	<b>2 629 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-32 000	-28 200	-30 000
Fastighetskötsel beställning	-2 000	-1 789	-4 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-33 000	-37 656	-31 000
Fastighetskötsel gård beställning	-6 000	0	-7 000
Snöröjning/sandning	-27 000	-20 975	-21 000
Städning entreprenad	-29 000	-25 763	-27 000
Städning enligt beställning	-7 000	0	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-23 000	-22 650	-24 000
Sotning	0	-20 200	-3 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 355	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 599	-3 000
Sophantering	-17 000	-17 040	0
Gård	-6 000	-4 884	-6 000
Serviceavtal	-60 000	-37 871	-60 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 730	-3 000
Brandskydd	0	-94 873	0
	<b>-250 000</b>	<b>-325 585</b>	<b>-230 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-160 000	-30 875	-168 000
Tvättstuga	0	-44 608	0
Entré/trapphus	0	-2 881	0
Lås	0	-2 958	0
VVS	0	-11 456	0
Hiss	0	-27 366	0
Huskropp utvändigt	0	-568 110	0
Tak	0	-4 800	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 504	0
	<b>-160 000</b>	<b>-695 558</b>	<b>-168 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-160 000	0	-400 000
Elinstallationer	0	-105 897	0
	<b>-160 000</b>	<b>-105 897</b>	<b>-400 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-105 000	-102 475	-60 000
Värme	-793 000	-730 266	-720 000
Vatten	-109 000	-94 577	-80 000
Sophämtning/renhållning	-85 000	-106 705	-80 400
Grovsopor	-18 000	-9 168	0
	<b>-1 110 000</b>	<b>-1 043 191</b>	<b>-940 400</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-59 000	-53 914	-54 000
Kabel-TV	-12 000	-11 196	-12 000
Bredband	-67 000	-49 920	-64 000
	<b>-138 000</b>	<b>-115 030</b>	<b>-130 000</b>
<b>Fastighetskatt</b>			
Fastighetskatt/kommunal avg.	-140 000	-146 920	-143 000
	<b>-140 000</b>	<b>-146 920</b>	<b>-143 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-3 254	-1 000
Tele- och datakommunikation	-11 000	-7 088	-14 000
Hysesförluster	0	-11	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-17 500	-18 000
Föreningskostnader	0	-7 661	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 653	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 166	-1 000
Förvaltningsarvode	-135 000	-124 956	-126 000
Administration	-7 000	-19 042	-7 000
Konsultarvode	-10 000	-6 904	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 162	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 530	-7 000
	<b>-203 000</b>	<b>-201 927</b>	<b>-182 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-77 000	-76 998	-77 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-17 404	-17 500
	<b>-95 000</b>	<b>-94 402</b>	<b>-94 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-11 000	-10 643	-11 000
Förbättringar	-261 000	-260 568	-261 000
	<b>-272 000</b>	<b>-271 211</b>	<b>-272 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 528 000</b>	<b>-2 999 720</b>	<b>-2 559 900</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>118 000</b>	<b>-352 048</b>	<b>69 700</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	2 750	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Låneräntor	-75 000	-55 686	-28 000
	<b>-75 000</b>	<b>-52 877</b>	<b>-28 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>43 000</b>	<b>-404 925</b>	<b>41 700</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)