



# 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)



### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HARPAN 24	2002	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1889 och består av 1 flerbostadshus.

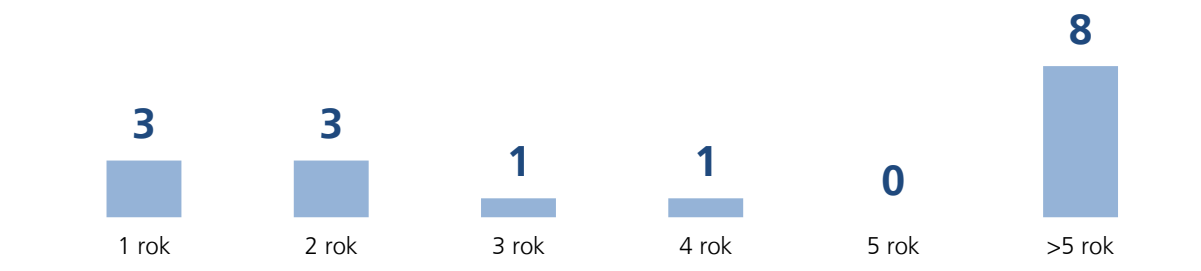
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 856 m<sup>2</sup>, varav 2 516 m<sup>2</sup> utgör boyta och 340 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bankverksamhet	340 m <sup>2</sup>	2024-12-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering 8-port, bättringsmålning dekor trapphusen	2022	
Byte resterande avloppsrör i källare, stambyte i bank.	2022 - 2023	Källare
Justering ventilation enl OVK	2022 - 2023	
Renovering källartrappa	2022	Gathus
Byte av vissa avloppsrör	2021	Källare
Renovering av 37-port	2021	
Målning av sophus, gårdsportar	2021	
Renovering stuckfris tornet	2020	
Justering av sophuset	2020	Övergång till källsortering
Omläggning av tak på tornet	2020	
Radonmätning	2020	
Installation av kameraövervakning	2019	
Renovering av muren på gården	2019	
Högtryckspolning av avlopp	2019	
Ny styrning av hiss i gathuset	2019	Ny hissfirma
Snösmältningskablar i stuprör och takaltaner	2019	
Kartering av ventilation och rökkanaler	2019	
Ny plåt på murens tak	2018	
OVK	2018	
Justering av fjärrvärmes	2018	
Ny innerport gårdshus	2017	Förbättra värmen i trapphuset
Bättringsmålning båda trapphusen	2016	
Belysning plus eldragning i gårdshustrappa	2016	
Lagning av sophusfasad	2015	
Lagning trapphusfönster	2015	
Fönsterrenovering och målning	2015	Mot gården
Installation fibernät	2014 - 2015	Bredbandsbolaget Telenor
Målning plåttak/torn	2013	
Tätning av rökkanaler	2013 - 2014	Tätning respektive plombering av rökkanaler
Tvätt bankfasad	2013	
Lagning och målning gårdsmur	2013	
Målning nedre fasad mot Narvavägen	2013	
Ventilation - åtgärdat anmärkningar från OVK	2012	
Installation av ny undercentral	2012	
Renovering gård	2011 - 2012	
Renovering trapphusbalkonger	2011 - 2012	
installation tryckstegringspump	2011	
Reparation	2011 - 2012	
snösmältningsanläggning tak		

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Fönsterrenovering och målning	2006 - 2007	Mot gatan
Pigtrapphus inredes	2005 - 2006	Avser boende mot Narvavägen
Nyinstallation hiss	2005	Ny hissmotor placerad i källare
Rörstambyte	2004	Gathuset
Elstambyte	2004	
Omputsning av fasad	2004 - 2005	
Inredning av vindar	2004 - 2006	Gårdsvind 2006
Nya balkonger	2004 - 2005	Mot gården
Omläggning av tak	2004 - 2005	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering balkonger	2024	Mot gatan
Renovering källare	2025	
Fönstermålning	2026	Mot gatan
Renovering av tvättstuga	2027	
Takmålning	2030	
Fönstermålning	2035	Mot gården
Fasadrenovering	2045	Mot gata & gård

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

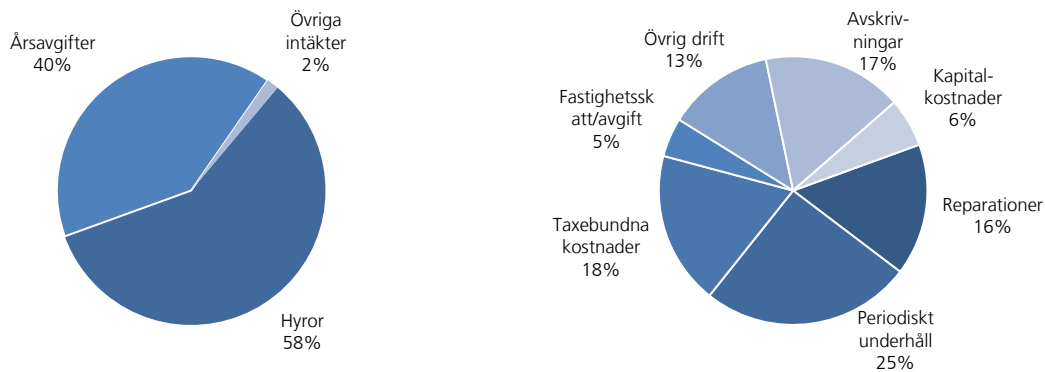
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Holmans Fastighetservice
Städning	XLNT Allservice
Hiss	Stockholms Hiss- & Elteknik

### Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 608 286</b>	<b>1 490 671</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 043 121	2 009 686
Finansiella intäkter	4 403	288
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 748
Ökning av kortfristiga skulder	196 742	46 053
	<b>2 244 266</b>	<b>2 059 775</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 483 419	1 759 390
Finansiella kostnader	188 809	182 770
Ökning av kortfristiga fordringar	6 270	0
	<b>2 678 498</b>	<b>1 942 160</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 174 055</b>	<b>1 608 286</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-434 232</b>	<b>117 615</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

Avloppsbyte i källaren, stambyte i bank.

Bättringsmålning av dekor i trapphusen, renovering av 8-port.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	331	331	331	331
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 163	3 103	3 097	3 063
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 748	5 748	5 748	5 748
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	20	15	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	133	135	129	136
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	13	12	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	66	64	66	68
Soliditet (%)	70	71	72	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 167	-479	-1 923	-156
Nettoomsättning (tkr)	2 019	1 991	1 989	1 976

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 516 m<sup>2</sup> bostäder och 340 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	38 015 876	0	0	38 015 876
Upplåtelseavgifter	2 570 960	0	0	2 570 960
Fond för yttre underhåll	451 800	451 800	-305 931	305 931
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>41 038 636</b>	<b>451 800</b>	<b>-305 931</b>	<b>40 892 767</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 756 791	-451 800	-172 612	-3 132 380
Årets resultat	-1 166 861	-1 166 861	478 543	-478 543
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-4 923 652</b>	<b>-1 618 661</b>	<b>305 931</b>	<b>-3 610 922</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>36 114 984</b>	<b>-1 166 861</b>	<b>0</b>	<b>37 281 845</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 166 861
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 304 991
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-451 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 923 652</b>

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

451 800
<b>-4 471 852</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	2 018 777	1 990 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 344	18 818
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 043 121</b>	<b>2 009 686</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 384 080	-1 692 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 339	-67 372
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-542 157	-546 357
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 025 576</b>	<b>-2 305 747</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-982 455</b>	<b>-296 061</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 403	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 809	-182 770
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-184 405</b>	<b>-182 482</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 166 861</b>	<b>-478 543</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 166 861</b>	<b>-478 543</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	50 010 054	50 536 904
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	25 511	40 817
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 035 564</b>	<b>50 577 721</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 037 564</b>	<b>50 579 721</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 723	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 319 502	1 753 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 325 225</b>	<b>1 753 186</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 325 225</b>	<b>1 753 186</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 362 789</b>	<b>52 332 908</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		40 586 836	40 586 836
Fond för yttre underhåll	Not 13	451 800	305 931
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 038 636</b>	<b>40 892 767</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 756 791	-3 132 380
Årets resultat		-1 166 861	-478 543
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 923 652</b>	<b>-3 610 922</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 114 984</b>	<b>37 281 845</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 200 000	7 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 200 000</b>	<b>7 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 050 000	7 050 000
Leverantörsskulder		293 727	150 707
Skatteskulder		293 418	285 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	410 660	364 608
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 047 805</b>	<b>7 851 063</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 362 789</b>	<b>52 332 908</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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Elanläggning	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Porttelefon	50 år	50 år
Fasad	20 år	20 år
Trädgård	20 år	20 år
Kameraövervakning	5 år	5 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	821 042	821 042
	Hyror bostäder	39 600	39 600
	Hyror lokaler	1 152 774	1 130 181
	Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
	Öresutjämning	48	45
		<b>2 018 777</b>	<b>1 990 868</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	24 344	0
	Övriga intäkter	0	18 818
		<b>24 344</b>	<b>18 818</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 194	33 228
	Fastighetsskötsel beställning	15 913	5 904
	Fastighetsskötsel gård beställning	45 567	16 114
	Snöröjning/sandning	0	12 782
	Städning entreprenad	68 184	67 475
	Städning enligt beställning	16 107	11 057
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 945
	Hissbesiktning	4 209	1 916
	Myndighetstillsyn	0	11 800
	Gemensamma utrymmen	5 038	11 353
	Gård	22 087	23 133
	Serviceavtal	9 297	1 563
	Förbrukningsmateriel	1 941	3 438
	Teleport/hissanläggning	2 188	2 814
	Brandskydd	8 759	1 549
		<b>236 484</b>	<b>229 070</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	4 252	3 023
	Tvättstuga	5 754	4 452
	Entré/trapphus	31 991	0
	Lås	4 836	55 759
	VVS	204 569	32 879
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 983
	Ventilation	97 862	67 386
	Elinstallationer	10 322	17 194
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	44 186	4 658
	Hiss	10 360	53 748
	Tak	0	14 052
	Fönster	0	8 170
	Mark/gård/utemiljö	19 266	0
	Skador/klotter/skadegörelse	76 603	0
		<b>510 001</b>	<b>264 304</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	84 130	0
	Entré/trapphus	191 310	217 906
	VVS	511 331	0
	Ventilation	29 881	0
	Tak	0	190 552
	Fönster	0	36 146
		<b>816 652</b>	<b>444 604</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	107 438	57 525
	Värme	378 879	384 720
	Vatten	39 853	37 446
	Sophämtning/renhållning	66 761	56 347
		<b>592 931</b>	<b>536 038</b>

<b>Not 4</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>forts.</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>		
	<b>Övriga driftskostnader</b>		
	Försäkring	39 522	36 936
	Kabel-TV	4 526	4 292
	Bredband	33 660	33 660
		<b>77 708</b>	<b>74 888</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>150 304</b>	<b>143 114</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 384 080</b>	<b>1 692 018</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Föreningskostnader	450	2 194
	Styrelseomkostnader	3 982	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 086	0
	Förvaltningsarvode	63 650	62 272
	Administration	10 698	2 594
	Konsultarvode	14 283	-4 281
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 130
		<b>99 339</b>	<b>67 372</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	267 464	267 464
	Förbättringar	225 637	229 837
	Markanläggning	33 750	33 750
	Inventarier	15 306	15 306
		<b>542 157</b>	<b>546 357</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 422 453	58 422 453
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 422 453</b>	<b>58 422 453</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 885 549	-7 354 498
	Årets avskrivningar enligt plan	-526 851	-531 051
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 412 399</b>	<b>-7 885 549</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>50 010 054</b>	<b>50 536 904</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 200 000	31 977 000
	Taxeringsvärde mark	109 400 000	70 000 000
		<b>150 600 000</b>	<b>101 977 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	138 000 000	90 000 000
	Lokaler	12 600 000	11 977 000
		<b>150 600 000</b>	<b>101 977 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	118 150	118 150
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>118 150</b>	<b>118 150</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-118 150	-118 150
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-118 150</b>	<b>-118 150</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	76 532	76 532
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>76 532</b>	<b>76 532</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-35 715	-20 408
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 306	-15 306
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-51 021</b>	<b>-35 714</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>25 511</b>	<b>40 818</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000		
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>		
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattkonto	143 259	142 712		
	Klientmedel hos SBC	673 445	854 005		
	Fordringar	2 188	2 188		
	Räntekonto hos SBC	500 610	754 281		
		<b>1 319 502</b>	<b>1 753 186</b>		
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	305 931	611 862		
	Reservering enligt stadgar	451 800	305 931		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-305 931	-611 862		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>451 800</b>	<b>305 931</b>		
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,650 %	1 000 000	1 000 000	2026-09-01
	Handelsbanken	1,110 %	1 000 000	1 000 000	2027-09-01
	Handelsbanken	2,993 %	3 200 000	3 200 000	2023-09-01
	Handelsbanken	2,993 %	3 850 000	3 850 000	2023-09-01
	Handelsbanken	1,110 %	1 000 000	1 000 000	2027-09-01
	Handelsbanken	0,690 %	3 500 000	3 500 000	2024-09-01
	Handelsbanken	0,890 %	700 000	700 000	2026-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 250 000</b>	<b>14 250 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 050 000	-7 050 000	
			<b>7 200 000</b>	<b>7 200 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 250 000 kr.

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



<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 900 000	18 900 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	20 530	6 635
	Avgifter och hyror	390 130	357 973
		<b>410 660</b>	<b>364 608</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

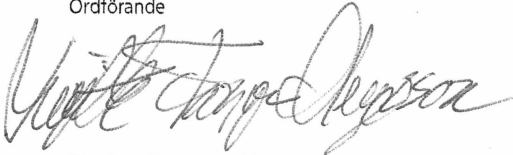
STOCKHOLM den 30/3 2023



Karl Magnus Johan Westrin  
Ordförande



Agneta Falkenberg  
Ledamot



Birgitta Forsgren Meyerson  
Ledamot



Christian Hildebrandt  
Ledamot



Beata Tyra Gunilla von Oelreich  
Ledamot

---

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2023



Carl-Fredrik Herslow  
Intern revisor

BRF Harpan 24  
Karlplan 8  
114 60 Stockholm  
Org nr 769601-5333

**Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Harpan 24 Stockholm avseende räkenskapsåret 2022**

Undertecknad revisor, vald av föreningsstämman 2022, lämnar härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige. Den ger därmed en rättvisande bild av föreningens balans och resultaträkning. Jag har inte funnit någonting att anmärka mot.

Jag tillstyrker att föreningen fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt disponerar årets resultat i enlighet med förvaltningsberättelsens förslag.

Därmed tillstyrker jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Stockholm den 23 april 2023



Carl-Fredrik Herslow

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	821 000	821 042	821 000
Hyror bostäder	39 000	39 600	39 000
Hyror lokaler	1 152 000	1 152 774	1 130 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 313	0
Öresutjämning	0	48	0
Fakturerade kostnader	0	24 344	0
	<b>2 012 000</b>	<b>2 043 121</b>	<b>1 990 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-37 000	-37 194	-38 000
Fastighetskötsel beställning	-7 000	-15 913	-22 000
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-45 567	-23 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-60 000
Städning entreprenad	-75 000	-68 184	-69 000
Städning enligt beställning	-15 000	-16 107	-14 000
Sotning	0	0	-4 000
Hissbesiktning	-3 000	-4 209	-2 000
Myndighetstillsyn	-13 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-13 000	-5 038	-3 000
Sopphantering	0	0	-1 000
Gård	-26 000	-22 087	-1 000
Serviceavtal	-2 000	-9 297	-8 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 941	-2 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-2 188	-2 000
Brandskydd	-2 000	-8 759	0
	<b>-236 000</b>	<b>-236 484</b>	<b>-249 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-179 000	0	-122 000
Gemensamma utrymmen	0	-4 252	0
Tvättstuga	0	-5 754	0
Entré/trapphus	0	-31 991	0
Lås	0	-4 836	0
VVS	0	-204 569	0
Ventilation	0	-97 862	0
Elinstallationer	0	-10 322	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-44 186	0
Hiss	0	-10 360	0
Mark/gård/utemiljö	0	-19 266	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-76 603	0
	<b>-179 000</b>	<b>-510 001</b>	<b>-122 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	0	-84 130	0
Entré/trapphus	0	-191 310	0
VVS	0	-511 331	-30 000
Stambyte	0	0	-350 000
Ventilation	0	-29 881	-300 000
Elinstallationer	0	0	-10 000
Fasad	0	0	-20 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-30 000
	<b>0</b>	<b>-816 652</b>	<b>-740 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-89 000	-107 438	-45 000
Värme	-424 000	-378 879	-385 000
Vatten	-42 000	-39 853	-36 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-66 761	-59 000
	<b>-618 000</b>	<b>-592 931</b>	<b>-525 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-41 000	-39 522	-38 000
Kabel-TV	-5 000	-4 526	-5 000
Bredband	-38 000	-33 660	-36 000
	<b>-84 000</b>	<b>-77 708</b>	<b>-79 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-145 000	-150 304	-142 000
	<b>-145 000</b>	<b>-150 304</b>	<b>-142 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Föreningskostnader	-3 000	-450	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-3 982	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 086	0
Förvaltningsarvode	-69 000	-63 650	-65 000
Administration	-3 000	-10 698	-3 000
Konsultarvode	-60 000	-14 283	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 190	-5 000
	<b>-140 000</b>	<b>-99 339</b>	<b>-76 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-268 000	-267 464	-268 000
Förbättringar	-226 000	-225 637	-230 000
Markanläggning	-34 000	-33 750	-34 000
Inventarier	-16 000	-15 306	-16 000
	<b>-544 000</b>	<b>-542 157</b>	<b>-548 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 946 000</b>	<b>-3 025 576</b>	<b>-2 481 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>66 000</b>	<b>-982 455</b>	<b>-491 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 328	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	67	0
Låneräntor	-323 000	-188 799	-188 000
Övriga räntekostnader	0	-10	0
	<b>-323 000</b>	<b>-184 405</b>	<b>-188 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-257 000</b>	<b>-1 166 861</b>	<b>-679 000</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)