

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bajonetten 4

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 2020 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-02 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

Johan Melker Collin	Ordförande
Owe Hansson	Ledamot
Anna Sofia Lindsö	Ledamot
Thomas Malm	Ledamot
Ulla Kristina Söderlind	Ledamot
Hans Wretling	Ledamot

Gretel Maria Eldestål Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Melker Collin, Gretel Maria Eldestål, Owe Hansson, Anna Sofia Lindsö, Thomas Malm, Ulla Kristina Söderlind och Hans Wretling.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Michael Christensson Ordinarie Extern Sonora Revision AB

Valberedning

Gretel Eldestål
Owe Hansson
Ulla Söderlind
Hans Wretling

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAJONETTEN 4	1979	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 2 flerbostadshus.

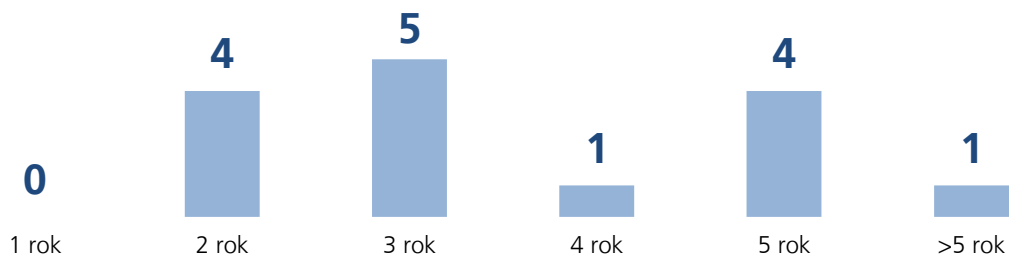
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 569 m², varav 1 569 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades december 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bättringsmålning av gårdshusets fönster	2022	
Reparation av gårdsmur och dränering av anslutande mark mot Bajonetten 2 och 11	2022	
Beskärning träd på gården	2021	
Bättringsmålning av gathusets fönster mot gården	2021	
Bättringsmålning av färgsläpp på gathustaket	2021	
Tätning av ventilationsschakt i gårdshuset	2020	
Bättringsmålning av färgsläpp på gårdshustaket	2020	
Omläggning av elcentraler	2020 - 2021	Arbetet påbörjades i december 2020. Fastighetsabonnemanget 35A avslutas. Detta är möjligt då föreningen övergått till fjärrvärme för tappvattenproduktion
Beskärning träd på gården	2019	
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	
Installation av fjärrvärmeväxlare för tappvarmvatten	2019	Installationen utförs enbart i pannrummet
Byte 2 slipers och målning förrådskast på gården	2018	
Byte 3 st elpatroner i samtliga 3 varmvattenberedare	2018	
Byte av elpatroner i VVB nr 2 och 3	2017	
Bättringsmålning av gårdshusets trapphusfönster	2017	
Slipning och lackning av soprums- och förrådsdörrar	2017	
1 st plattform till skorsten nr 3	2017	
Nya belysningsarmaturer i trapphusen	2016	
Ommålning av trapphusen	2016	
Bättringsmålning av lägenhetsfönstren i gårdshuset	2016	
Beskärning av träd på gården	2016	
Ompackning av hissens hydraulcylinder	2016	
Renovering av entréporten	2015	
Bättringsmålning av merparten av gathusets gårdsfönster	2015	
Byte av fläktmotor, FF1	2014	Intill Storgatan 56
Utvändig fönsterbättringsmålning i gathuset, mot gatan och trapphuset.	2013	
2 st elpatroner bytta i varmvattenberedarna 2 och 3.	2013	

Tätning och lagning av trapphusfönster i gårdshuset.	2013	
Beskärning av träd och buskar på gården.	2013	
Nytt takfönster	2013	Ovanför entrén till lgh 15.
Reparation av fasadskada på gatufasaden.	2012	Takfoten intill Storgatan 52.
Reparation av fasadskador på gathusets gårdsfasad.	2012	
Ny tillträdesväg till yttertak, varmförzinkad smideskonstruktion.	2012	
Reparation av gathusets yttertak mot gatan och gården.	2012	Ny papp, ny dubbelfalsad lackplåt samt målad rostfri plåt mot gatan.
Nya snörasskydd på gathuset och komplettering av befintliga på gårdshuset.	2012	
Ny gångbrygga, nya takstegar och fotrännor.	2012	På gathuset
Byte av torkskåp och torktumlare	2011	
Byte av takfläkt	2011	Fläkten betjänar badrum/toaletter i lgh 3, 6, 8 och 10
Installation av ny hiss	2010	
Målning av källardörr gården och entrédörr gårdshus	2009	
Målning fönster gården, 3-orna	2009	
Uteplatser och nya dörrar till gården, lgh 1 och 11	2009	Bekostade av resp lägenhetsinnehavare
Avtal om installation av ny hiss	2009	
Bevattningsanläggning och planteringsbänkar mot muren	2009	
Målning fönster gården 5-orna	2008	
Målning & marmorering av entre och 1 tr samt nya lampor	2008	Marmor i gång till gården
Avtal för uteplatser på gården	2008	Lgh 1 och 11
Tilluftsventiler i lägenheter	2007	
Gårdsbelysning	2006	
Ommålning av tak	2006	Målning tak gathus. Snörasskydd
Källare	2006	Sanering och målning av golv pannrum
Tvättstuga	2006	Ny tvättmaskin + torktumlare
Byte av varmvattenpannor	2005	2 st hösten
Byte av varmvattenpanna	2002	1 st
Målning fönster	2002	Gårdshuset och gathusets trappfönster
Inredning av råvind	2001 - 2002	Ökad lägenhetsyta med 39,5kvm gårdshus
Port	1991	Ny ekport i gathuset
Tillgång till tak via lgh 10	1990	avtal Malmström 1990
Renovering av gård	1988	Asfaltering, slipers planteringar, träd
Nyinstallation hiss	1986	Hydraulhiss
Nya balkonger	1986	
Källarförråd	1986	Inredning av källare
Inredning av råvind	1986	Ökad lägenhetsyta 175 kvm gathus
Rörstambyte	1975	Plaströr
Elstambyte	1975	
Omputsning av fasad	1975	

Planerat underhåll	År
Beskärning av träd på gården	2024
Bättringsmålning av gathusets fönster mot gatan	2024
OVK	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

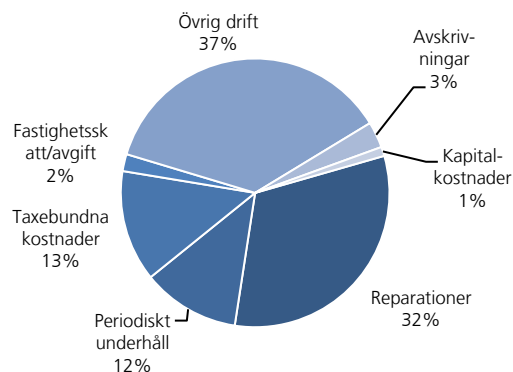
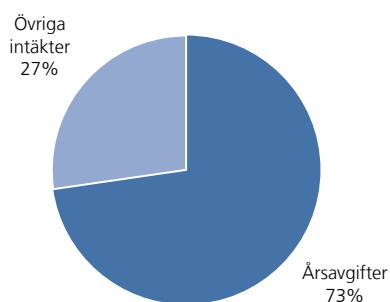
Avtal	Leverantör
SVT:s kanaler	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Stockholms Hiss- & Elteknik AB
Fastighetsskötsel	BeWe Fastighetsservice AB
Leverans av fjärrvärme för tappvarmvatten	Stockholm Exergi AB
Elleverantör, elförbrukning	Skellefteå Kraft
Trappstädning	Vero Golv & Städ AB
Snöskottning av tak	Karlaplans Plåtslageri AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	689 940	800 298
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 077 465	783 348
Finansiella intäkter	2 925	186
Minskning kortfristiga fordringar	0	450
Ökning av kortfristiga skulder	70 466	0
	1 150 856	783 984
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 097 516	642 591
Finansiella kostnader	12 241	15 272
Ökning av kortfristiga fordringar	614	0
Minskning av långfristiga skulder	9 750	219 410
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 069
	1 120 121	894 342
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	720 675	689 940
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	30 735	-110 358

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omförhandling avtal trappstädning, gäller från 2022-01-01. Tidigare avtal och villkor var från 2005.

Bättringsmålning fönster i gårdshuset mm, utfördes i juni.

Renovering gårdsmur och dränering av anslutande mark mot Bajonetten 2 och 11 utfördes september - oktober.

Vattenskada i gårdshuset i september som orsakade skada i lägenhet 1301, 1201, 1101 och 1001. Rivnings- och återställningsarbetet påbörjades i november och är fortfarande pågående vid räkenskapsårets slut.

Villkorsändring lån 2022-12-01, villkoren framgår under not skulder till kreditinstitut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	499	499	499	499
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	2 414
Lån/m ² bostadsrättsyta	649	656	795	856
Elkostnad/m ² totalyta	29	26	28	62
Värmekostnad/m ² totalyta	26	30	34	10
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	17	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	10	11	11
Soliditet (%)	74	76	72	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-66	89	128	12
Nettoomsättning (tkr)	786	783	783	807

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 569 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Upplåtelseavgifter	4 227 267	0	0	4 227 267
Fond för yttre underhåll	97 492	35 000	-32 608	95 100
S:a bundet eget kapital	4 324 759	35 000	-32 608	4 322 367
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-728 819	-35 000	121 725	-815 543
Årets resultat	-65 921	-65 921	-89 117	89 117
S:a fritt eget kapital	-794 739	-100 921	32 608	-726 427
S:a eget kapital	3 530 020	-65 921	0	3 595 940

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-65 921
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-693 818
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-35 000
summa balanserat resultat	-794 739

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	97 492
att i ny räkning överförs	-697 247

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	785 522	783 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	291 943	0
Summa rörelseintäkter		1 077 465	783 348
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-878 146	-439 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 947	-108 776
Personalkostnader	Not 6	-109 423	-94 203
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-36 554	-36 554
Summa rörelsekostnader		-1 134 070	-679 145
RÖRELSERESULTAT		-56 605	104 203
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 925	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 241	-15 272
Summa finansiella poster		-9 316	-15 086
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 921	89 117
ÅRETS RESULTAT		-65 921	89 117

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	3 988 051	4 024 606
Summa materiella anläggningstillgångar	3 988 051	4 024 606
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar	200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 988 251	4 024 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	752 372	721 023
Summa kortfristiga fordringar	752 372	721 023
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	752 372	721 023
SUMMA TILLGÅNGAR	4 740 624	4 745 829

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 227 267	4 227 267
Fond för yttre underhåll	Not 11	97 492	95 100
Summa bundet eget kapital		4 324 759	4 322 367
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-728 819	-815 543
Årets resultat		-65 921	89 117
Summa fritt eget kapital		-794 739	-726 427
SUMMA EGET KAPITAL		3 530 020	3 595 940
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	473 750	820 125
Summa långfristiga skulder		473 750	820 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	545 125	208 500
Leverantörsskulder		16 537	10 353
Övriga skulder		10 346	804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	164 847	110 107
Summa kortfristiga skulder		736 854	329 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 740 624	4 745 829

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.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år, 50 år	20 år, 50 år
Hissanläggning	Fullt avskriven	10 år
Fjärrvärmecentral	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	783 342	783 342
Överlåtelse/pantsättning	2 174	0
Öresutjämning	7	6
	785 522	783 348

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	291 943	0
	291 943	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	20 880	20 880
	Fastighetsskötsel beställning	2 787	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 644	13 225
	Snöröjning/sandning	11 000	45 106
	Städning entreprenad	53 875	19 500
	Städning enligt beställning	6 260	6 060
	Mattvätt/Hyrmattor	0	2 219
	Hissbesiktning	4 589	2 708
	Gård	2 212	593
	Serviceavtal	0	2 919
	Förbrukningsmateriel	1 725	0
	Teleport/hissanläggning	2 028	1 078
		115 000	114 288
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 750
	Hiss	10 821	7 175
	Fasad	0	33 513
	Fönster	15 050	0
	Vattenskada	339 435	0
		365 306	42 438
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	459
	Tak	0	10 544
	Fönster	0	21 605
	Mark/gård/utemiljö	135 635	0
		135 635	32 608
	Taxebundna kostnader		
	El	44 764	41 117
	Värme	40 763	47 156
	Vatten	27 023	24 938
	Sophämtning/renhållning	41 412	33 367
		153 962	146 578
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 490	57 467
	Kabel-TV	23 968	22 868
		85 458	80 335
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 785	23 365
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	878 146	439 612
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	6 648	6 158
	Revisionsarvode extern revisor	19 969	18 594
	Föreningskostnader	1 164	726
	Fritids- och trivselkostnader	0	295
	Förvaltningsarvode	71 356	69 812
	Administration	6 420	3 496
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
		109 947	108 776

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	52 516
	Löner	24 000	26 500
	Sociala kostnader	20 423	15 187
		109 423	94 203
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	14 885	14 885
	Förbättringar	21 669	21 669
		36 554	36 554
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 460 112	5 460 112
	Utgående anskaffningsvärde	5 460 112	5 460 112
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 435 506	-1 398 952
	Årets avskrivningar enligt plan	-36 554	-36 554
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 472 061	-1 435 506
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 988 051	4 024 606
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 141 000	1 141 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	18 748 000
	Taxeringsvärde mark	68 000 000	43 000 000
		93 000 000	61 748 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 000 000	61 600 000
	Lokaler	0	148 000
		93 000 000	61 748 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	200	200
		200	200

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	29 270	29 236
	Skattefordran	2 427	1 847
	Klientmedel hos SBC	502 620	330 756
	Räntekonto hos SBC	218 055	359 184
		752 372	721 023

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	95 100	71 587
	Reservering enligt stadgar	35 000	35 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-32 608	-11 487
	Vid årets slut	97 492	95 100

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	4,060 %	198 000	200 000	2027-12-01
	Handelsbanken	1,150 %	532 125	537 625	2023-09-30
	Handelsbanken	1,540 %	288 750	291 000	2024-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 018 875	1 028 625	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-545 125	-208 500	
			473 750	820 125	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 966 375 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 600 000	1 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	73 517	30 587
	Sociala avgifter	24 662	9 608
	Ränta	1 389	148
	Avgifter och hyror	65 279	69 764
	Elmätare CO EL, AB	0	0
		164 847	110 107

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Återställningsarbeten efter vattenskadan i gårdshusets lägenheter.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 28 / 2 2023

J. Collin 21/2-23

Johan Melker Collin
Ordförande

Owe Hansson 21/2-23

Owe Hansson
Ledamot

Anna Sofia Lindsö 26/2-2023

Anna Sofia Lindsö
Ledamot

Thomas Malm 21/2-23

Thomas Malm
Ledamot

Ulla Kristina Söderlind 21/2-23

Ulla Kristina Söderlind
Ledamot

Hans Wretling 28/2-23

Hans Wretling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 3 2023

Michael Christensson

Michael Christensson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bajonetten 4, org.nr 716416-6030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bajonetten 4 för år 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 31 december och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 revisionssed 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 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bajonetten 4 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

Sonora | Revision

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:

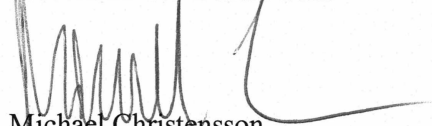
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Stockholm den 2 mars 2023



Michael Christensson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	783 000	783 342	783 000
Överlåtelse/pantsättning	0	2 174	0
Öresutjämning	0	7	0
Försäkringsersättning	0	291 943	0
	783 000	1 077 465	783 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-24 000	-20 880	-22 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-2 787	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-9 644	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-11 000	-25 000
Städning entreprenad	-57 000	-53 875	-21 000
Städning enligt beställning	-7 000	-6 260	-7 000
Hissbesiktning	-3 000	-4 589	-3 000
Gård	-1 000	-2 212	-1 000
Serviceavtal	-4 000	0	-6 000
Förbrukningsmateriel	0	-1 725	-2 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-2 028	-2 000
	-133 000	-115 000	-90 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-33 000
Hiss	0	-10 821	-8 000
Fönster	0	-15 050	0
Vattenskada	0	-339 435	0
	-100 000	-365 306	-41 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	0	0	-15 000
Mark/gård/utemiljö	0	-135 635	0
	0	-135 635	-15 000
Taxebundna kostnader			
El	-47 500	-44 764	-46 000
Värme	-50 000	-40 763	-56 000
Vatten	-30 000	-27 023	-27 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-41 412	-30 000
	-167 500	-153 962	-159 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-64 000	-61 490	-59 000
Kabel-TV	-26 000	-23 968	-24 000
	-90 000	-85 458	-83 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-22 148	-22 785	-24 000
	-22 148	-22 785	-24 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 648	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 969	-19 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 164	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-77 000	-71 356	-72 000
Administration	-5 000	-6 420	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 390	-5 000
	-117 000	-109 947	-109 000

Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-24 000	-24 000	-24 000
Styrelsearvode	-51 000	-65 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-20 423	-19 000
	-94 000	-109 423	-94 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-15 000	-14 885	-15 000
Förbättringar	-22 000	-21 669	-22 000
	-37 000	-36 554	-37 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-760 648	-1 134 070	-652 000
RÖRELSERESULTAT	22 352	-56 605	131 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 250	2 905	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Låneräntor	-24 500	-12 241	-10 000
	-19 250	-9 316	-10 000
RESULTAT	3 102	-65 921	121 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se