

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 Sångarlunden

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.

- Vi har en **budget** för 2022, som vi noga följer.
- Föreningen följer en **underhållsplan** som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046. Vi följer underhållsplanen, som uppdaterades i samband med budgetarbetet 2022-11-23 för att vara aktuell.
- Vi **sätter regelmässigt av "riktiga" pengar** för att täcka framtida underhåll. Alltså inte bara bokföringsmässiga avsättningar.
- 54% av våra lån är bundna med en ränta på 1% till 2026.
- Vi amorterar på våra lån enligt den tekniska livslängden.
- Vi har **bundna elavtal** i 3 år. Detta gör att vi inte drabbats av de höjda elpriserna.
- Vi säger regelmässigt upp våra avtal och konkurrensutsätter dessa.

Allt detta för att ha **kontroll på föreningens kostnader**.

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 1971-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22 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	Funktion	Vald t.o.m
Hans Wistén	Ordförande	2023
Julia Gustafsson	Ledamot	2022
Jarle Johannessen	Ledamot	Avgår vid stämman 2023
Tommy Lindström	Ledamot	2023

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för:

Julia Gustafsson.

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elisabet Öring

Ordinarie Extern

Enblads Revisionsbyrå AB

Valberedning

Yvonne Sjövik Axelsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Säggen 1	1971	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Nytt tomträttsavtal är tecknat för perioden 2021 till 2031, vilket garanterar att ingen chockhöjning av avgälden kommer att ske de närmsta 10 åren.

Sångarlunden är med i Föreningen Tomträttsuppropet (www.tomtrattsuppropet.com), en Stockholmsbaserad förening med 58 bostadsrättsföreningar som medlemmar vilket innebär 5568 lägenheter och ca 11000 boenden i Stockholm.

Föreningen har som mål att förändra Stockholms Stads tillämpning av tomträttslagen för att få en rimlig utveckling av avgälder och priser för friköp.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1931.

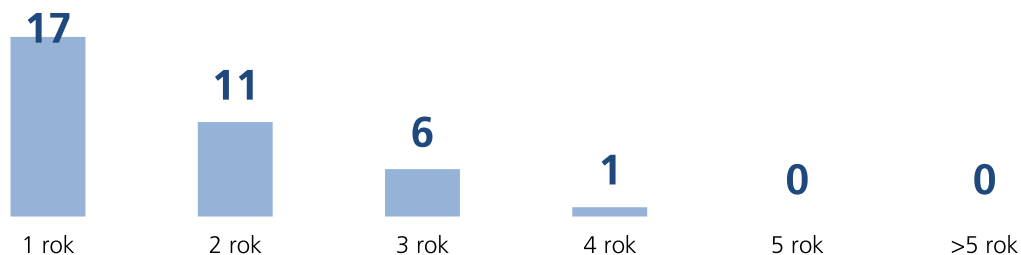
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 578 m², varav 1 578 m² utgör boyta.

Förutom boendeytan har föreningen ca 1000 m² biytor i form av korridorer, tvättstuga, hobbyrum, värmecentral och förråd samt en inredningsbar råvind på ca 160 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Parkering

Föreningen har 13 parkeringsplatser med en kort kö (fn 3 st).
Laddstolpar för elbilar planeras.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Torkrum/Mangelrum/Strykrum
Hobbyrum
Vinterdäckförvaring
Cykelrum
Utrymme för trädgårdsredskap
Utrymme för barnvagnar
Soprum
Trädgårdsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering Plan 3	2018	
Renovering södra och norra fasaderna	2021	Inkl ny gjutning med moderna material av balkongerna
Renovering entréportar	2021	
Kontinuerligt pågående brandskyddsarbete	2021	Total översyn av fastighetens brandsäkerhet med bl.a. modernisering av brandsläckare och brandvarnare
Fönsterrenovering Plan 2	2022	
Planerat underhåll	År	
Fortsatt renovering av entréportar	2023–2024	
Fönsterrenovering Plan 1	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	BK Fastighetsservice
Hissjour	ITK AB
Brandsläckarkontroll	Presto Brandsäkerhet AB
Sophantering	Stockholms Stad Trafikkontoret, avd. Avfall
Pappersåtervinning	SITA Sverige AB
Fastighetsskötsel	Tommy Lindström
Byte av entrémattor	Herr Entrématta AB
El värme	Vattenfall
El övrigt	Vattenfall
Städning	Tommy Lindström
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätternas medlemsförsäkring

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi som dock är satt under hård press bla. p.g.a. höjda räntor och hög inflation.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2,50 %.

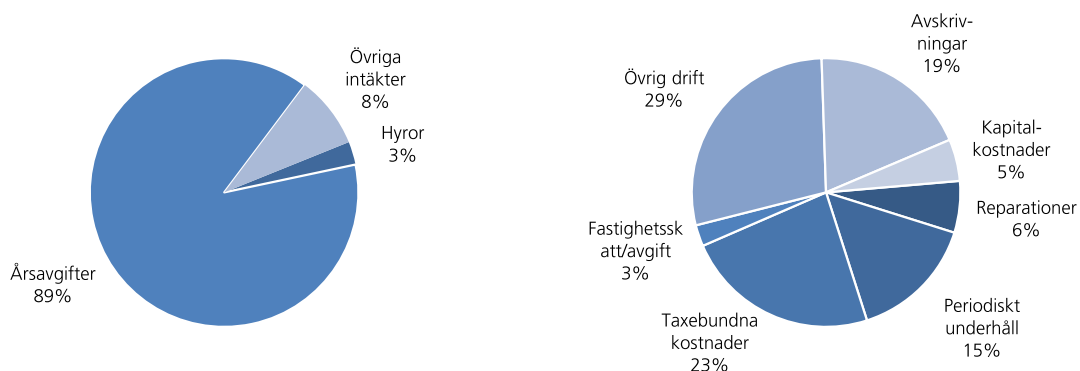
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	932 786	828 162
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 434 557	1 303 016
Finansiella intäkter	1 013	50
Minskning kortfristiga fordringar	1 947	0
Ökning av kortfristiga skulder	80 501	72 687
	1 518 019	1 375 753
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 483 192	1 158 471
Finansiella kostnader	98 216	86 059
Ökning av kortfristiga fordringar	0	526
Minskning av långfristiga skulder	226 072	26 072
	1 807 481	1 271 128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	643 324	932 786
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-289 462	104 624

*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

En av bergvärmepumparna gick sönder och har bytts ut.

Fönsterrenovering plan 2.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	806	793	757	721
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 223	4 366	4 383	3 132
Elkostnad/m ² totalyta	85	61	43	42
Värmekostnad/m ² totalyta	147	142	101	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	31	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	55	81	47
Soliditet (%)	31	34	0	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-520	-228	-2 479	-230
Nettoomsättning (tkr)	1 321	1 296	1 234	1 177

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 578 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				
Inbetalda insatser	502 700	0	0	502 700
Uppskrivningsfond	5 910 448	-89 552	0	6 000 000
Upplåtelseavgifter	180 000	0	0	180 000
Kapitaltillskott	707 026	0	0	707 026
Fond för yttre underhåll	466 771	274 447	-82 123	274 447
S:a bundet eget kapital	7 766 944	184 895	-82 123	7 664 173
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 136 070	89 552	-419 978	-3 805 644
Årets resultat	-519 982	-519 982	227 655	-227 655
S:a fritt eget kapital	-4 656 052	-430 430	-192 323	-4 033 298
S:a eget kapital	3 110 892	-245 535	-274 446	3 630 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-519 982
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 861 623
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-274 447</u>
summa balanserat resultat	-4 656 052

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

<u>298 339</u>
-4 357 713

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	1 321 093	1 296 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 464	6 858
Summa rörelseintäkter		1 434 557	1 303 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 272 318	-956 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 857	-91 863
Personalkostnader	Not 6	-111 017	-109 658
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-374 144	-286 190
Summa rörelsekostnader		-1 857 336	-1 444 662
RÖRELSERESULTAT		-422 779	-141 646
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 013	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 216	-86 059
Summa finansiella poster		-97 203	-86 009
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-519 982	-227 655
ÅRETS RESULTAT		-519 982	-227 655

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	9 418 334	9 783 904
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	2 143	10 717
Summa materiella anläggningstillgångar		9 420 477	9 794 621
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 423 277	9 797 421
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 323	13 710
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	121 431	161 288
Summa kortfristiga fordringar		132 754	174 998
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		526 661	775 826
Summa kassa och bank		526 661	775 826
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		659 415	950 824
SUMMA TILLGÅNGAR		10 082 692	10 748 245

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		682 700	682 700
Uppskrivningsfond		5 910 448	6 000 000
Kapitaltillskott		707 026	707 026
Fond för yttre underhåll	Not 13	466 771	274 447
Summa bundet eget kapital		7 766 944	7 664 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 136 070	-3 805 644
Årets resultat		-519 982	-227 655
Summa fritt eget kapital		-4 656 052	-4 033 298
SUMMA EGET KAPITAL		3 110 892	3 630 874
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 742 021	3 725 942
Summa långfristiga skulder		5 742 021	3 725 942
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	921 703	3 163 854
Leverantörsskulder		83 952	46 014
Skatteskulder		5 176	4 411
Övriga skulder		86 836	1 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	132 112	175 569
Summa kortfristiga skulder		1 229 779	3 391 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 082 692	10 748 245

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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-33 år	10-33 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	30 år	30 år
Kabel-TV	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 271 334	1 255 080
Hyror parkering	39 925	39 100
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 818	1 983
Öresutjämning	13	-6
	1 321 093	1 296 158

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	6 500
Försäkringsersättning	55 706	0
Övriga intäkter	57 758	358
	113 464	6 858

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning enligt beställning	0	42 250
	Mattvätt/Hyrmattor	6 686	4 130
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 513	0
	Hissbesiktning	3 016	2 939
	Gård	2 244	5 357
	Serviceavtal	6 161	1 763
	Förbrukningsmateriel	8 067	2 078
	Brandskydd	3 684	12 627
		45 371	71 144
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 240	9 865
	Entré/trapphus	1 500	83 150
	VVS	8 411	0
	Värmeanläggning/undercentral	99 191	1 390
	Elinstallationer	9 250	7 865
		121 592	102 270
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	374
	Entré/trapphus	0	181
	Lås	0	46 484
	Värmeanläggning	0	13 375
	Hiss	0	3 824
	Fönster	298 109	0
	Mark/gård/utemiljö	230	17 885
		298 339	82 123
	Taxebundna kostnader		
	El	133 799	97 032
	Värme	231 697	224 694
	Vatten	61 566	48 725
	Sophämtning/renhållning	30 628	22 209
		457 689	392 660
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 600	20 995
	Tomträttsavgäld	270 600	238 600
	Bredband	0	1 012
		299 200	260 607
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	50 127	48 147
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 272 318	956 950

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 900	808
	Tele- och datakommunikation	3 436	1 508
	Inkassering avgift/hyra	973	510
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	16 158
	Föreningskostnader	775	0
	Styrelseomkostnader	509	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 649	4 962
	Förvaltningsarvode	38 317	40 000
	Administration	11 166	5 327
	Konsultarvode	6 250	13 950
	Föreningsavgifter	5 162	3 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 140
		99 857	91 863
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Löner	48 636	47 220
	Sociala kostnader	12 381	12 438
		111 017	109 658
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	23 807	23 807
	Förbättringar	252 212	253 810
	Uppskrivning byggnad	89 552	0
	Inventarier	8 573	8 573
		374 144	286 190

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 227 405	9 227 405
	Utgående anskaffningsvärde	9 227 405	9 227 405
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	6 000 000	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	6 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-89 552	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 910 448	6 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 443 501	-5 165 883
	Årets avskrivningar enligt plan	-276 019	-277 617
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 719 519	-5 443 501
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 418 334	9 783 904
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	552 000	552 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
		34 200 000	34 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 200 000	34 200 000
		34 200 000	34 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 958	178 958
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	178 958	178 958
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-178 958	-178 958
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-178 958	-178 958
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 616	103 616
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 616	103 616
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-92 899	-84 326
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 573	-8 573
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-101 472	-92 899
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 144	10 717
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	4 768	4 328
	Klientmedel hos SBC	116 630	156 960
	Räntekonto hos SBC	33	0
		121 431	161 288
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	274 447	617 380
	Reservering enligt stadgar	274 447	274 447
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-82 123	-617 380
	Vid årets slut	466 771	274 447

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,980 %	2 000 000	2 000 000	2026-04-30
Handelsbanken	1,030 %	1 725 942	1 725 942	2026-03-30
Handelsbanken	3,350 %	907 655	917 235	2023-03-30
Handelsbanken	4,120 %	728 620	938 396	2025-09-30
Handelsbanken	3,850 %	634 507	641 223	2024-09-01
Handelsbanken	3,850 %	667 000	667 000	2024-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		6 663 724	6 889 796	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-921 703	-3 163 854	
		5 742 021	3 725 942	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 545 584 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.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	6 936 000	6 936 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	0	50 000
Sociala avgifter	0	7 225
Ränta	19 056	10 391
Avgifter och hyror	113 056	107 953
	132 112	175 569

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga speciella.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Hans Wistén
Ordförande

Julia Gustafsson
Ledamot

Jarle Johannessen
Ledamot

Tommy Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Elisabet Örning
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sångarlunden
Org.nr. 702002-8523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sångarlunden 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 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.

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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

Revisorers 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:

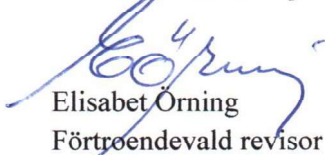
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 26 april 2023



Elisabet Örning
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se