

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 Svea Artilleri 17

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 2014 och 2087.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1989-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Gemensamhetsanläggningar

- Sopsug Starrbäckens Samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggning för sopsug. Andelstal: 8000/144623.
- Svea Artilleri garagesamfällighetsförening. GA:6. Andelstal: 28/117.
- Starrbäckens garagesamfällighetsförening GA:5. Andelstal: 28/458.

Gemensamhetsanläggningen för sopsug förvaltas av samfällighetsföreningen sopsug Starrbäcken där Brf Svea Artilleri är medlem. Samfälligheten förvaltar gemensamägd sopsugsanläggning som täcker hela området kring Starrängsringen.

Gemensamhetsanläggningen för garaget fastställdes av Lantmäterimyndigheten under 2010.

Gemensamhetsanläggningen för garagerampen förvaltas av Garagesamfällighetsföreningen Starrbäcken som även är förvaltare av det ursprungliga garaget

Styrelsen

Weronika Peltomäki Levin	Ordförande
Victor Carstenius	Ledamot
Ingrid Cathrine Essén	Ledamot
Ashley Kristin Hallock	Ledamot
Erik Hägg	Ledamot
Anders Johansson	Ledamot
Annamaria Olofsson	Ledamot

Johan Bergman	Suppleant
Christina Ramberg	Suppleant
Gunnar Söderlind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Nilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stint AB
Bo Cederlöf	Ordinarie Intern	Internrevisor

Valberedning

Per Danielsson	Sammanställande
Ashley Hallock	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svea Artilleri 17	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus.

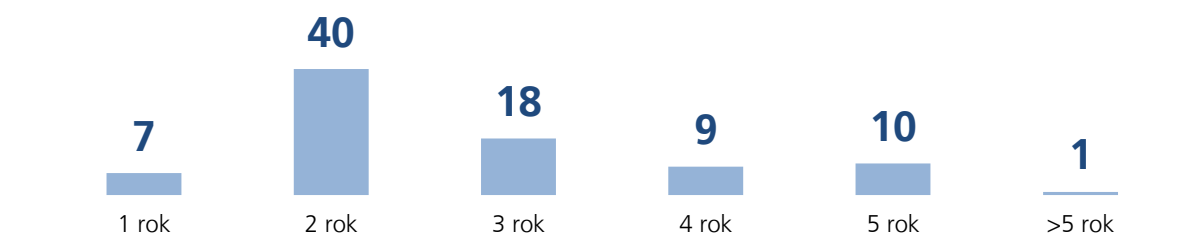
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 470 m², varav 7 251 m² utgör boyta och 219 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mäklare	20 m ²	tillsvidare
Teknikbolag	38 m ²	tillsvidare
Marknadsundersökning	41 m ²	tillsvidare
Jurist	120 m ²	tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu, duschar och omklädningsrum	Bokningsbar
Gästlägenhet för uthyrning	Bokningsbar
Gemensamhetslokal	Bokningsbar
Tvättstuga	Bokningsbar
Motionsrum	Fritt
Vinförråd	Ett till varje lägenhet
Källarförråd	Ett till varje lägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2087.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	Enligt lagstadgad intervall
Energideklaration	2020	Enligt lag vart 10:e år

Planerat underhåll	År	Kommentar
Eventuell uppfräschning av hisskorgar, dörrar	2022	Egen uppfattning
Eventuellt utbyte av radioatorventiler	2022	Enligt UH-plan
Eventuellt entréer, portar målning, oljning lack	2022	Enligt UH-plan
Översyn belysning, LED	2023	Egen uppfattning
Eventuellt målning av plåttak mm	2023	Enligt UH-plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Christer Ingeholm, ms8
Snöröjning och sandning	Christer Ingeholm, ms8
Internet, TV och telefoni	Telia
Hyra av föreningens parkeringsplatser	Aimo Park
Städning	Tarjas blommor

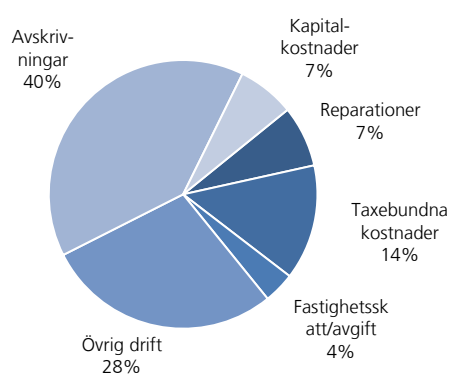
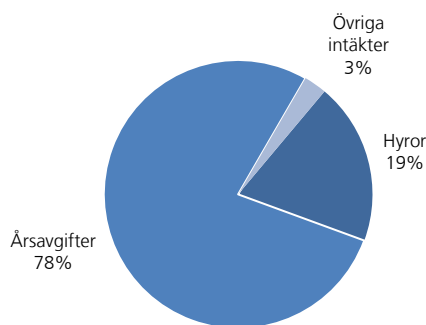
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 903 597	5 770 516
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 521 166	6 208 606
Finansiella intäkter	5 329	886
Minskning kortfristiga fordringar	59 058	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 053 485
	5 585 553	9 262 978
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 297 989	5 092 336
Finansiella kostnader	422 891	270 858
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 147 642	3 990 952
Ökning av kortfristiga fordringar	0	775 751
Minskning av kortfristiga skulder	571 289	0
	6 439 811	10 129 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 049 339	4 903 597
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-854 257	-866 920

*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

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. Förutom dessa har ordinarie stämma avhållits och protokollförts.

Under året har föreningen genomgått installation av FX-aggregat som lett till att ventilationen i lägenheterna fungerar som de ska. OVK genomfördes och blev godkänd. Föreningen har även installerat laddstolpar i garaget. Det bestämdes även att ett byte av fastighetsförvaltning ska göras och en överlämning påbörjades i slutet av året från SBC till Nordstaden AB. Föreningar i området är nöjda med Nordstaden och även vår bild är positiv.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 130
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	592	578	578	578
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 511	2 452	2 442	2 364
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 004	9 004	8 728	8 728
Elkostnad/m ² totalyta	92	45	24	26
Värmekostnad/m ² totalyta	0	91	81	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	17	12	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	36	46	100
Soliditet (%)	79	79	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-654	-1 461	-332	-814
Nettoomsättning (tkr)	5 462	5 295	5 250	5 247

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 251 m² bostäder och 219 m² lokaler.

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	260 618 000	0	0	260 618 000
Upplåtelseavgifter	133 000	0	0	133 000
Fond för yttre underhåll	3 239 147	260 694	0	2 978 453
S:a bundet eget kapital	263 990 147	260 694	0	263 729 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 013 808	-260 694	-1 460 991	-9 292 123
Årets resultat	-654 078	-654 078	1 460 991	-1 460 991
S:a fritt eget kapital	-11 667 886	-914 772	0	-10 753 114
S:a eget kapital	252 322 261	-654 078	0	252 976 339

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-654 078
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 753 114
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 694
summa balanserat resultat	-11 667 886

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-11 667 886
----------------------------------	--------------------

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	5 462 029	5 294 600
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 137	914 006
Summa rörelseintäkter		5 521 166	6 208 606
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 729 467	-4 581 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-453 687	-392 790
Personalkostnader	Not 6	-114 834	-118 527
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 459 693	-2 307 289
Summa rörelsekostnader		-5 757 682	-7 399 625
RÖRELSERESULTAT		-236 516	-1 191 019
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 329	886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-422 891	-270 858
Summa finansiella poster		-417 562	-269 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-654 078	-1 460 991
ÅRETS RESULTAT		-654 078	-1 460 991

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	314 311 769	314 583 824
Inventarier	Not 9	56 661	96 657
Summa materiella anläggningstillgångar		314 368 430	314 680 481
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		314 368 430	314 680 481
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		290 747	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 572 751	4 936 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	580 922
Summa kortfristiga fordringar		4 863 498	5 517 460
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		46 337	305 691
Summa kassa och bank		46 337	305 691
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 909 835	5 823 151
SUMMA TILLGÅNGAR		319 278 265	320 503 632

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 751 000	260 751 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 239 147	2 978 453
Summa bundet eget kapital		263 990 147	263 729 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 013 808	-9 292 123
Årets resultat		-654 078	-1 460 991
Summa fritt eget kapital		-11 667 886	-10 753 114
SUMMA EGET KAPITAL		252 322 261	252 976 339
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	42 394 000
Summa långfristiga skulder		0	42 394 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	65 288 000	22 894 000
Leverantörsskulder		190 844	1 141 268
Skatteskulder		435 762	411 832
Övriga skulder		264 023	165 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	777 375	520 453
Summa kortfristiga skulder		66 956 004	25 133 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		319 278 265	320 503 632

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	95 år	95 år
Värmepump	30 år	30 år
Tvättmaskin/torkskåp	5 år	5 år
Takfläktar	25 år	
Laddboxar	10 år	
Bergvärme	30 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 294 095	4 189 361
Hyror lokaler momspliktiga	549 945	537 062
Hyror garage moms	525 390	510 000
Vattenintäkter moms	2 991	2 949
Vatten-/värmeintäkter	12 108	11 939
Elintäkter moms	4 438	4 438
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 760
Gästlägenhet	63 599	34 050
Öresutjämning	44	40
	5 462 029	5 294 600

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	48 832	909 928
Övriga intäkter	10 305	4 078
	59 137	914 006

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	88 500	178 024
	Fastighetsskötsel beställning	19 163	12 504
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	17 708	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 242	0
	Snöröjning/sandning	13 237	32 659
	Städning entreprenad	236 537	213 655
	Städning enligt beställning	13 984	16 169
	Mattvätt/Hyrmattor	10 317	9 506
	OVK Obl. Ventilationskontroll	105 012	65 940
	Hissbesiktning	5 468	5 220
	Myndighetstillsyn	2 520	0
	Gemensamma utrymmen	5 425	2 398
	Garage/parkering	306	0
	Gård	922	0
	Serviceavtal	53 364	21 957
	Förbrukningsmateriel	13 633	11 060
	Teleport/hissanläggning	3 079	3 079
	Störningsjour och larm	0	5 299
	Brandskydd	5 655	18 747
	Fordon	217	0
		614 288	596 216
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	91 871	315 299
	Lokaler	9 599	16 562
	Tvättstuga	989	7 250
	Källare	0	3 659
	Entré/trapphus	0	2 729
	Lås	4 493	3 549
	VVS	220 006	307 737
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 650
	Ventilation	8 987	82 049
	Elinstallationer	0	2 650
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 259
	Hiss	23 523	166 457
	Mark/gård/utemiljö	47 460	0
	Vattenskada	48 546	1 006 498
		455 474	1 930 347
	Taxebundna kostnader		
	El	685 276	334 042
	Värme	-26 702	681 029
	Vatten	126 031	128 168
	Sophämtning/renhållning	62 459	98 917
	Grovsopor	13 923	15 679
		860 988	1 257 834
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	109 341	102 188
	Samfällighetsavgift	267 343	243 680
	Bredband	193 464	243 563
		570 147	589 431
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	228 570	207 191
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 729 467	4 581 019

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	721	300
	Tele- och datakommunikation	40 037	26 534
	Juridiska åtgärder	21 871	0
	Inkassering avgift/hyra	3 155	966
	Hysesförluster	0	162
	Revisionsarvode extern revisor	28 830	28 210
	Föreningskostnader	1 155	1 007
	Styrelseomkostnader	16 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	10 896	1 325
	Förvaltningsarvode	287 058	280 846
	Administration	32 324	6 520
	Korttidsinventarier	0	38 933
	Konsultarvode	3 543	0
	Tidningar facklitteratur	688	688
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 410	7 300
		453 687	392 790
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 000	96 000
	Sociala kostnader	20 834	22 527
		114 834	118 527
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 243 273	2 243 273
	Förbättringar	176 424	24 020
	Inventarier	39 996	39 996
		2 459 693	2 307 289

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	334 094 545	330 103 593
	Nyanskaffningar	2 147 642	3 990 952
	Utgående anskaffningsvärde	336 242 186	334 094 545
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 510 721	-17 243 428
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 419 697	-2 267 293
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 930 418	-19 510 721
	Planenligt restvärde vid årets slut	314 311 769	314 583 824
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	117 171 001	117 171 001
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	221 328 000	172 018 000
	Taxeringsvärde mark	271 050 000	189 050 000
		492 378 000	361 068 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	473 000 000	355 000 000
	Lokaler	19 378 000	6 068 000
		492 378 000	361 068 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	285 753	285 753
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	285 753	285 753
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-189 096	-149 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 996	-39 996
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-229 092	-189 095
	Redovisat restvärde vid årets slut	56 661	96 658
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	341 492	338 632
	Klientmedel hos SBC	2 948 275	3 547 403
	Fordringar	228 257	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		4 572 751	4 936 538

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkringsättning	0	580 922
		0	580 922

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 978 453	2 773 462
	Reservering enligt stadgar	260 694	260 694
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-55 703
	Vid årets slut	3 239 147	2 978 453

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	3,050 %	20 894 000	20 894 000	2023-12-28
	SEB	0,470 %	21 500 000	21 500 000	2023-12-28
	SEB	0,440 %	20 894 000	20 894 000	2023-02-28
	SEB	3,110 %	2 000 000	2 000 000	2023-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		65 288 000	65 288 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 288 000	-22 894 000	
			0	42 394 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 288 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 851 830	79 851 830

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	95 600	95 600
	Sociala avgifter	30 037	30 038
	Ränta	28 134	12 539
	Avgifter och hyror	623 604	382 276
		777 375	520 453

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

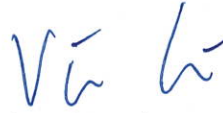
Planerade större underhållsarbeten under 2023 LED- belysning samt att slutföra stamspolningen i hela fastigheten.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 18 / 4 2023



Weronika Peltomäki Levin
Ordförande



Victor Carstenius
Ledamot



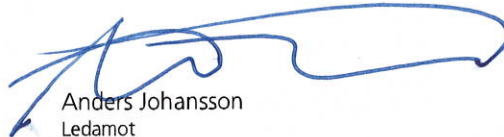
Ingrid Cathrine Essén
Ledamot



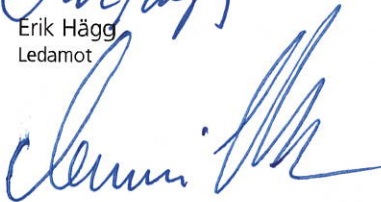
Ashley Kristin Hallock
Ledamot



Erik Hägg
Ledamot



Anders Johansson
Ledamot



Annamaria Olofsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2023



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Bo Cederlöf
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svea Artilleri 17

Org.nr 716451-1425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Artilleri 17 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Intern revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svea Artilleri 17 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

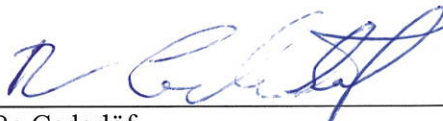
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023-04-21



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Bo Cederlöf
Intern 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