

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 Lilla Bantorget

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 2021 och 2071.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmar utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lilla Bantorgets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar torget Lilla Bantorget.

Styrelsen

Per Brännström	Ordförande	
Olov Lindquist	Vice ordförande	
Robert Fridolfsson	Sekreterare	
Patrik Feldtenborn	Ledamot	Fastighetsansvarig
Simon Lindholm	Suppleant	
Christina Malm	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Patrik Feldtenborn, Simon Lindholm, Olov Lindquist och Christina Malm.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten

Ordinarie Extern

Grant Thornton

Valberedning

Karin Edh

Ida Westerberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klassföreståndaren 2	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Fastighetsägarnas Egna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 - 0 och består av 1 flerbostadshus.

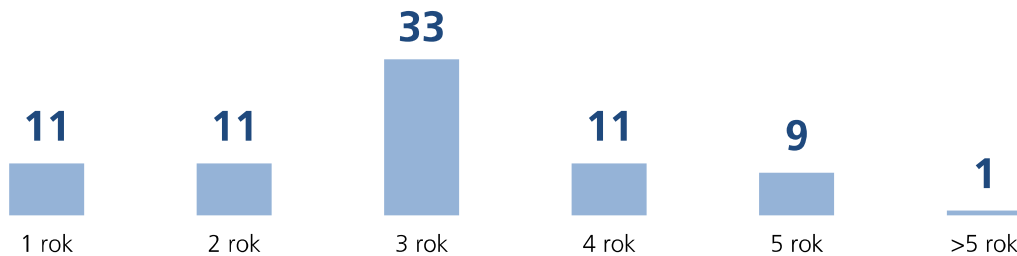
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 387 m², varav 6 134 m² utgör boyta och 1 253 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
7-Eleven	140 m ²	2023
Relax Lounge	80 m ²	2026
Bertazzoni	119 m ²	2025
Bertazzoni (under förhandling)	58 m ²	2025
Bang Sushi	55 m ²	2025
Lumena Arkitekter	92 m ²	2025
Audionova	92 m ²	2025
Verdi Green	41 m ²	2024
Andel av garage	576 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Inga

Inga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

SBC	Ekonomisk förvaltning
BeWe Fastighetsservice AB	Fastighetsservice
Elevate AB	Hisservice
Coor AB (fd Inspira)	Lokalvård
Liselott Löof Återvinning AB	Återvinning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Ellevio AB	Elnät
Skellefteå Kraft AB	El
Ownit Broadband AB	Bredband
Stockholm Vatten och Avfall	Vatten och Avfall

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 17 % kvinnor och 83 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Föreningens fastighet deltar i två gemensamhetsanläggningar. Den ena gemensamhetsanläggningen heter Klassföreståndaren GA:1, och är indelad i tre olika sektioner: Sektion 1: Gemensam stomkonstruktion och grundläggning. Andelstal 9/25 Sektion 2: Gemensamt garage. Andelstal 23/70 Sektion 3: Gemensam gård. Andelstal 1/2. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning av fastigheterna Klassföreståndaren 2 (ägs av Brf Lilla Bantorget) och Klassföreståndaren 3 (ägs av Castellum). Delägarna har upprättat ett avtal om förenklad hantering av gemensamma kostnader för garaget och gården.

Den andra gemensamhetsanläggningen heter Klassrummet 3 och omfattar torget Lilla Bantorget och förvaltas av Lilla Bantorgets Samfällighetsförening, organisationsnummer 707909-0449. Andelstal 1/5.

Föreningens ekonomi

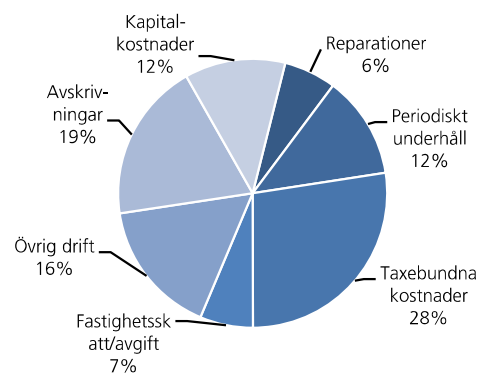
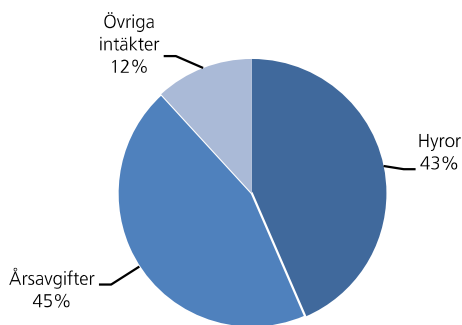
Föreningens månadsavgifter har länge kunnat hållas på en låg nivå då räntorna varit mycket gynnsamma. Då villkoren för föreningens kommer omförhandlas framgent förväntar vi oss ökade räntekostnader vilket med stor sannolikhet kommer att påverka medlemsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 883 562	2 631 442
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 155 167	7 209 982
Finansiella intäkter	5 415	0
Ökning av kortfristiga skulder	518 851	589 341
	8 679 433	7 799 323
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 625 105	4 610 323
Finansiella kostnader	993 339	1 043 085
Ökning av kortfristiga fordringar	78 136	357 743
Minskning av långfristiga skulder	963 948	1 536 053
	7 660 528	7 547 204
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 902 467	2 883 562
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 018 906	252 119

*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

Föreningen har bytt leverantör av hisservice till Elevate och i samband med det gjort reningsåtgärder i hissarna. Vidare har dörrautomatik installerats i samtliga huvuddörrar i fastigheten. De viktigaste underhållsåtgärderna under året har varit OVK besiktning av hela fastigheten och alla lokaler. Vidare har vi i bytt värmekablar i stuprör och takrännor för att förebygga is-skador. Grannfastigheten, som vi delar gården med, beslutade att de inte vill göra en större renovering av gården så ett projekt har lagts på is.

Vi har bytt kommunikationsplattform till Boappa och har numer goda möjlighet till kommunikation inom föreningen samt att samla viktiga dokument som bara skall kommas åt av medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st

Överlåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	594	539	536	538
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 422	3 116	3 277	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 619	9 782	10 026	10 352
Elkostnad/m ² totalyta	165	108	67	0
Värmekostnad/m ² totalyta	95	91	85	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	18	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	141	165	0
Soliditet (%)	86	86	86	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-29	-37	310	576
Nettoomsättning (tkr)	8 046	7 024	6 874	6 108

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 134 m² bostäder och 1 253 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	391 590 000	0	0	391 590 000
Fond för yttre underhåll	4 870 712	1 383 600	-233 403	3 720 515
S:a bundet eget kapital	396 460 712	1 383 600	-233 403	395 310 515
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 679 937	-1 383 600	196 707	2 866 830
Årets resultat	-29 436	-29 436	36 696	-36 696
S:a fritt eget kapital	1 650 502	-1 413 036	233 403	2 830 134
S:a eget kapital	398 111 214	-29 436	0	398 140 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-29 436
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 063 537
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 383 600
summa balanserat resultat	1 650 501

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

1 015 018
2 665 519

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	8 046 397	7 024 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 770	185 527
Summa rörelseintäkter		8 155 167	7 209 982
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 167 359	-3 952 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 356	-463 728
Personalkostnader	Not 6	-196 390	-194 089
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 571 574	-1 593 270
Summa rörelsekostnader		-7 196 679	-6 203 593
RÖRELSERESULTAT		958 489	1 006 389
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 415	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-993 339	-1 043 085
Summa finansiella poster		-987 924	-1 043 085
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-29 436	-36 696
ÅRETS RESULTAT		-29 436	-36 696

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	456 022 091	457 559 954
Inventarier	Not 9	33 711	67 422
Summa materiella anläggningstillgångar		456 055 802	457 627 376
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		456 055 802	457 627 376
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		428 757	158 169
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 270 240	2 776 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	45 471	236 726
Summa kortfristiga fordringar		4 744 468	3 170 994
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		79 874	556 306
Summa kassa och bank		79 874	556 306
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 824 342	3 727 301
SUMMA TILLGÅNGAR		460 880 144	461 354 676

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		391 590 000	391 590 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 870 712	3 720 515
Summa bundet eget kapital		396 460 712	395 310 515
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 679 937	2 866 830
Årets resultat		-29 436	-36 696
Summa fritt eget kapital		1 650 502	2 830 134
SUMMA EGET KAPITAL		398 111 214	398 140 649
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 000 000	42 000 000
Övriga långfristiga skulder		0	-36 053
Summa långfristiga skulder		33 000 000	41 963 948
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder		298 377	337 708
Skatteskulder		968 328	880 884
Övriga skulder		672 085	364 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 830 141	1 666 967
Summa kortfristiga skulder		29 768 931	21 250 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		460 880 144	461 354 676

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 årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 642 600	3 307 490
Hysesbortfall	0	-34 755
Hyror lokaler momspliktiga	2 993 512	2 144 133
Hyror garage	554 000	506 000
Fastighetsskatt	0	174 001
Bredbandsintäkter	182 020	153 600
Hysesrabatt	-103 476	0
Elintäkter moms	742 032	745 409
Utförda arbeten	0	1 000
Överlåtelse/pantsättning	21 252	4 760
Avgift andrahandsuthyrning	14 490	22 823
Öresutjämning	-32	-6
	8 046 397	7 024 455

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	1 910	114 527
Övriga erhållna bidrag	0	17 378
Övriga intäkter	106 860	53 622
	108 770	185 527

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	81 592	91 592
	Fastighetskötsel beställning	14 421	32 938
	Fastighetskötsel gård beställning	2 209	11 527
	Snöröjning/sandning	7 185	46 727
	Städning entreprenad	186 997	184 334
	Städning enligt beställning	62 972	143 776
	Mattvätt/Hyrmattor	19 140	11 477
	OVK Obl. Ventilationskontroll	42 656	0
	Hissbesiktning	9 943	56 370
	Bevakning	19 986	28 727
	Gemensamma utrymmen	5 107	395
	Garage/parkering	0	449
	Gård	13 816	2 912
	Serviceavtal	18 044	59 502
	Förbrukningsmateriel	325	10 055
	Teleport/hissanläggning	3 418	0
	Brandskydd	17 329	15 732
		505 140	696 514
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	7 320
	Lokaler	44 733	25 664
	Tvättstuga	49 525	18 634
	Sophantering/återvinning	19 656	0
	Entré/trapphus	0	1 167
	Lås	33 742	52 113
	VVS	7 601	11 449
	Värmeanläggning/undercentral	5 745	0
	Ventilation	9 055	0
	Elinstallationer	5 925	6 248
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 947	49 555
	Bredband	0	6 109
	Hiss	116 775	8 076
	Huskropp utvändigt	0	110 294
	Tak	129 536	0
	Fasad	0	19 395
	Mark/gård/utemiljö	47 259	20 026
	Garage/parkering	7 641	37 888
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 427
	Vattenskada	12 115	52 568
	Övrigt	0	21 195
		514 254	460 128
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	68 900	0
	Sophantering/återvinning	0	75 369
	Lås	298 651	0
	VVS	0	78 100
	Värmeanläggning	342 900	0
	Hiss	113 077	0
	Tak	191 490	79 935
		1 015 018	233 403
	Taxebundna kostnader		
	El	1 216 418	794 696
	Värme	703 333	668 942
	Vatten	151 731	139 685
	Sophämtning/renhållning	171 931	120 205
	Grovsopor	0	5 554
		2 243 412	1 729 081

Övriga driftkostnader		
Försäkring	107 696	93 983
Samfällighetsavgift	35 404	75 635
Bredband	220 387	221 481
	363 487	391 099
Fastighetskatt/Kommunal avgift	526 048	442 281
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 167 359	3 952 506
Not 5	2022	2021
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	4 625	1 241
Medlemsinformation	59	2 808
Tele- och datakommunikation	7 685	8 701
Juridiska åtgärder	600	40 911
Inkassering avgift/hyra	454	2 394
Hysesförluster	60	29 380
Revisionsarvode extern revisor	51 295	44 330
Föreningskostnader	21 380	1 686
Styrelseomkostnader	0	14 937
Fritids- och trivselkostnader	0	1 696
Studieverksamhet	0	4 910
Förvaltningsarvode	98 205	112 967
Förvaltningsarvodena övriga	12 373	0
Administration	40 253	36 546
Korttidsinventarier	3 745	2 199
Konsultarvode	9 727	151 789
Föreningsavgifter	10 894	0
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	4 972
Övriga driftkostnader	0	2 261
	261 356	463 728
Not 6	2022	2021
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	149 830	147 560
Sociala kostnader	46 560	46 529
	196 390	194 089
Not 7	2022	2021
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	1 420 266	1 420 521
Förbättringar	117 596	117 600
Inventarier	33 711	55 149
	1 571 574	1 593 270

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	470 976 002	470 976 002
	Utgående anskaffningsvärde	470 976 002	470 976 002
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 416 048	-11 877 927
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 537 863	-1 538 121
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 953 911	-13 416 048
	Planenligt restvärde vid årets slut	456 022 091	457 559 954
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	190 220 000	190 220 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	202 000 000	158 000 000
	Taxeringsvärde mark	259 200 000	179 000 000
		461 200 000	337 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	420 000 000	304 000 000
	Lokaler	41 200 000	33 000 000
		461 200 000	337 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	293 455	293 455
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	293 455	293 455
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-226 033	-170 884
	Årets avskrivningar enligt plan	-33 711	-55 149
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-259 744	-226 033
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 711	67 422
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	444 921	446 118
	Klientmedel hos SBC	2 768 087	2 327 255
	Fordringar kreditfakturor	2 726	2 726
	Räntekonto hos SBC	1 054 506	0
		4 270 240	2 776 099

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring		45 471	44 036
	Elintäkter		0	140 000
	Övriga förutbetalda kostnader		0	52 690
	Serviceavtal		0	0
	Förutbetald moms		0	0
	Avbetalning Sushibaren		0	0
			45 471	236 726

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		3 720 515	3 107 131
	Reservering enligt stadgar		1 383 600	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	500 000
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-233 403	-386 616
	Vid årets slut		4 870 712	3 720 515

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,550 %	9 000 000	9 000 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,580 %	0	1 000 000	2022-03-29
Handelsbanken	1,750 %	9 500 000	9 500 000	2025-09-30
Handelsbanken	0,690 %	7 500 000	7 500 000	2026-09-30
Handelsbanken	1,090 %	7 000 000	7 000 000	0001-01-01
Swedbank	3,640 %	10 000 000	10 000 000	2023-09-26
Swedbank	0,350 %	7 000 000	7 000 000	2023-09-23
Swedbank	1,660 %	9 000 000	9 000 000	2023-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		59 000 000	60 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 000 000	-18 000 000	
		33 000 000	42 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 000 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	163 183	184 908
	Värme	109 093	103 040
	Vatten	28 073	23 335
	Sophämtning	16 311	0
	Extern revisor	16 510	0
	Arvoden	114 227	98 227
	Sociala avgifter	35 890	30 863
	Ränta	48 150	135 092
	Avgifter och hyror	0	1 055 449
	Samfällighet	0	36 053
	Utlägg BRf	0	0
	Årsredovisning	0	0
	Bokföringskostnad	0	0
	Förutbetalda intäkter	0	0
	Avgifter och hyror	1 178 599	0
	Reparation Tak	120 105	0
		1 830 141	1 666 967

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Närmast i tur står underhåll av de träet kring fönster och dörrar i entréplan.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Per Brännström
Ordförande

Olov Lindquist
Vice ordförande

Robert Fridolfsson
Sekreterare

Patrik Feldtenborn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lilla Bantorget

Org.nr. 769617 - 1524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Bantorget för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Lilla Bantorgets 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.

Styrelsen 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. Risken 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 Lilla Bantorget 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Lilla Bantorget enligt god revisionsssed 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

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