



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Wollmar Yx50

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 2018 och 2047.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 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

Hanna Bertilsson	Ordförande
Henrik Bredberg	Ledamot
Mårten Johansson	Ledamot
Per Karlsson	Ledamot
Charlotte Miedel	Ledamot

Edward Grutzky	Suppleant
Åsa Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Petter Kindlund	Ordinarie Extern	Certe Revision
Mikael Jonsson	Suppleant Extern	Certe Revision

### Valberedning

Eva de Vries  
Anna Hjorth

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Postiljonen 14	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

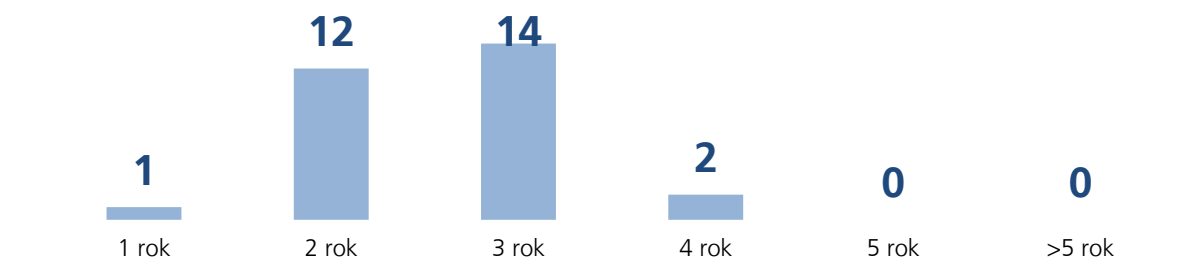
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m<sup>2</sup>, varav 1 955 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gästrum  
Tvättstuga  
Cykelförråd m. grovsopshantering  
Barnvagnsförråd  
Förråd för trädgårdsredskap

### Kommentar

Får hyras av boende

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagning av mur mot Wollmar Yxkullgatan 48	2022	
Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, byte	2021	
VA, stamspolning	2020	
Ny tvättmaskin	2018	Byte av den mindre tvättmaskinen
Byte av hisslinor och drivskivor i A- och B-hissen	2018	
Vent, OVK-besiktning	2018	
Energideklaration	2018	
Fiberinstallation	2017	Installation av fiber till föreningens bostads- och hyresrätter
Installation av rörelsestyrd belysning	2017	Cykelrummet, vid matavfallskärnen och på vinden
Badrum, hyresgäster 2st	2016	Totalrenovering
Torkskåp	2016	Justering
Lås, självlåsande	2016	Vatten-, soprummet, undercentral
Balkongräcken smide, franska balkonger och vädringsbalkonger samt utrymningsbalkongen	2016	Målning
Rörelsestyrda lampor i entrén	2016	Energibesparande säkerhetsåtgärd
Stamspolning	2014	Stamspolning av samtliga köksstammar
Fläktbyte	2013	Byte av fläktar för lägenheter på bottenvåning
Stamspolning	2013	Stamspolning av bottenvåningen
Radonmätning	2013 - 2014	
Fasadkompletteringar, strykning fönsterbleck	2012	Utfördes efter fönsterrenovering
Underhållsarbete hiss	2012	Byte av lås i hissdörrar
Takunderhåll	2012 - 2015	Installation av värmeslingor på tak
Renovering av fönster	2011	
Balkongrenovering	2009 - 2010	
Målning av trapphuset	2008	
Installation av säkerhetsdörrar	2008	
Nyinstallation hiss	2004	Maskinbyte och Korgrenovering
Omläggning av tak	2001	Målning av tak 2004
Omputsning av fasad	1999	
Rörstambyte	1975	
Elstambyte	1975	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Tak: Målningsbättring	2023
Tak: Laga tätningar	2023
Tätning av fönster	2023
Utvändig målning: ståldörrar, träfönster, fönsterdörrar	2023
Tryckstegningspump, byte	2023
Dagvattenbrunnar, slamsugning	2023
Betongtrappa, lagning 100% ytan (långa trappan)	2024
Invändig målning: Soprum, Cykelförråd	2024
Betongtrappa, lagning 100% ytan (2 små trappor)	2024
Förändring av soprum enligt nya regler från kommunen	2024
Vent, OVK-besiktning	2024

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

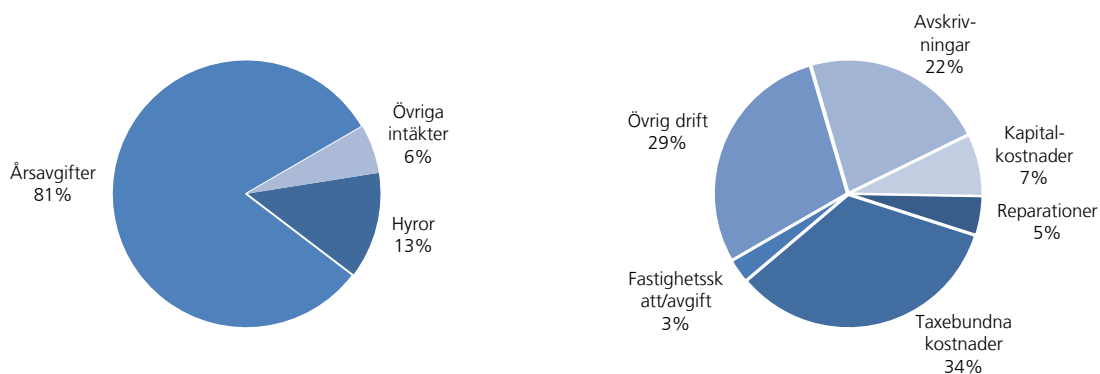
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Leverantör av tv och telefoni	Com Hem
Hisservice	ITK AB, Kiwa
Elleverantör	E-on & Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hushållssopor	Stockholm stad Avfall
Teknisk Förvaltning, Fastighetsskötsel	Jensen Drift och Underhåll AB
Städning trapphus, entré	Ren Standard i Stockholm
Service entrématta	Rentokil Initial AB
Matafall	Stockholm stad Avfall
Ekonomisk förvaltning	SBC/Bostadsrätterna
Bredband	Bahnhof
Styrelserådgivning och utbildningar	Bostadsrätterna
Takvärmeanläggning	Dimson
Fastighetslån	Nordea
Låssystem	Avarn Security (Alviks Lås)

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 670 021</b>	<b>2 355 733</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 458 956	1 447 586
Finansiella intäkter	6 817	1 388
Minskning kortfristiga fordringar	0	870
Ökning av kortfristiga skulder	91 754	38 722
	<b>1 557 527</b>	<b>1 488 566</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 114 962	1 136 490
Finansiella kostnader	118 367	37 788
Ökning av kortfristiga fordringar	21 365	0
	<b>1 254 694</b>	<b>1 174 278</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 972 854</b>	<b>2 670 021</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>302 834</b>	<b>314 287</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 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

Taggråd har satts upp utanför fönsten pp 4 1/2 trappa för att hindra duvorna från att sitta där.

Målning av entren i samband med att sopnedkastet sattes igen.

Kärnen för matavfall flyttade till soprummet.

Skylt "Privat område" har satts upp mot Wollmar Yxkullsgatan 52.

Visst planerat underhåll har blivit uppskjutet till 2023 då det varit svårt att få in offerter samt brist på material pga av den rådande situationen i världen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 2 (Febr 2023)

Avgående medlemmar: 2 (Febr 2023)

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	661	661	661	661
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 173	1 152	1 159	1 142
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 578	2 578	2 578	2 578
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	21	17	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	172	173	160	166
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	29	47	92
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	61	19	21	22
Soliditet (%)	87	87	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-122	-80	168	-125
Nettoomsättning (tkr)	1 459	1 447	1 439	1 444

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 955 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 443 986	0	0	29 443 986
Upplåtelseavgifter	4 345 187	0	0	4 345 187
Fond för yttre underhåll	1 467 428	253 800	-37 288	1 250 916
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 256 601</b>	<b>253 800</b>	<b>-37 288</b>	<b>35 040 089</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 927 402	-253 800	-42 815	-2 630 787
Årets resultat	-121 737	-121 737	80 104	-80 104
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 049 139</b>	<b>-375 537</b>	<b>37 289</b>	<b>-2 710 890</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 207 462</b>	<b>-121 737</b>	<b>1</b>	<b>32 329 199</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-121 737
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 673 602
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 049 139</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 049 139</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 458 956	1 447 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	516
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 458 956</b>	<b>1 447 586</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-939 258	-952 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 129	-122 738
Personalkostnader	Not 6	-63 575	-61 214
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-354 181	-354 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 469 143</b>	<b>-1 491 290</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-10 187</b>	<b>-43 704</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 817	1 388
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 367	-37 788
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 550</b>	<b>-36 400</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-121 737</b>	<b>-80 104</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-121 737</b>	<b>-80 104</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	34 178 654	34 532 835
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 178 654</b>	<b>34 532 835</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 181 454</b>	<b>34 535 635</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 805	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 640 235	2 354 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	13 290	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 663 330</b>	<b>2 354 723</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		336 109	320 518
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>336 109</b>	<b>320 518</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 999 439</b>	<b>2 675 241</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 180 893</b>	<b>37 210 876</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 789 173	33 789 173
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 467 428	1 250 916
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 256 601</b>	<b>35 040 089</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 927 402	-2 630 787
Årets resultat		-121 737	-80 104
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 049 139</b>	<b>-2 710 890</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 207 462</b>	<b>32 329 199</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 079 006	1 548 507
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 079 006</b>	<b>1 548 507</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 548 507	3 079 006
Leverantörsskulder		121 494	69 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	224 424	184 836
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 894 425</b>	<b>3 333 170</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 180 893</b>	<b>37 210 876</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	120 år	120 år
Standardförbättringar	15 år, 20 år	15-20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	25 år	25 år
Ventilation	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20år, 30 år	20-30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	20 år
Fönster	30 år	30 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 185 919	1 185 919
Hyror bostäder	187 606	184 318
Hyror lokaler	0	3 961
Bredbandsintäkter	62 496	62 496
Gemensamhetslokal	3 450	0
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 500
Gästlägenhet	18 300	6 900
Öresutjämning	-23	-24
	<b>1 458 956</b>	<b>1 447 070</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	0	516
		<b>0</b>	<b>516</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 922	43 307
	Fastighetsskötsel beställning	5 804	11 863
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 863
	Städning entreprenad	35 592	35 236
	Mattvätt/Hyrmattor	4 384	4 147
	Hissbesiktning	3 856	3 714
	Bevakning	12 494	0
	Gård	10 043	5 186
	Serviceavtal	12 851	12 195
	Förbrukningsmateriel	2 028	4 839
	Brandskydd	0	3 538
	Fordon	0	199
		<b>131 974</b>	<b>127 087</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	14 475
	Tvättstuga	0	2 585
	Sophantering/återvinning	1 683	0
	Entré/trapphus	833	0
	Lås	5 256	1 379
	VVS	16 255	10 590
	Ventilation	1 494	0
	Elinstallationer	3 058	13 054
	Hiss	3 662	7 008
	Skador/klotter/skadegörelse	42 380	10 325
	Vattenskada	0	41 540
	Övrigt	56	0
		<b>74 677</b>	<b>100 956</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	33 948
	Elinstallationer	0	3 340
		<b>0</b>	<b>37 288</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	74 922	41 950
	Värme	335 987	338 642
	Vatten	60 339	56 692
	Sophämtning/renhållning	65 000	58 018
	Grovsopor	2 000	0
		<b>538 248</b>	<b>495 302</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	76 992	76 662
	Kabel-TV	8 500	8 116
	Bredband	64 816	64 816
		<b>150 308</b>	<b>149 594</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>44 051</b>	<b>42 311</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>939 258</b>	<b>952 538</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Revisionsarvode extern revisor	19 688	18 750
	Föreningskostnader	8 109	12 950
	Styrelseomkostnader	3 600	951
	Fritids- och trivselkostnader	2 913	3 579
	Förvaltningsarvode	67 334	65 876
	Administration	5 515	1 090
	Konsultarvode	0	14 643
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 970	4 900
		<b>112 129</b>	<b>122 738</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	52 500	48 400
	Sociala kostnader	11 075	12 814
		<b>63 575</b>	<b>61 214</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	185 605	185 605
	Förbättringar	168 576	168 576
	Inventarier	0	618
		<b>354 181</b>	<b>354 800</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	39 044 056	39 044 056
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 044 056</b>	<b>39 044 056</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 511 221	-4 157 040
	Årets avskrivningar enligt plan	-354 181	-354 181
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 865 402</b>	<b>-4 511 221</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>34 178 654</b>	<b>34 532 835</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 255 855	12 255 855
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark	61 000 000	42 000 000
		<b>84 600 000</b>	<b>62 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	84 600 000	62 600 000
		<b>84 600 000</b>	<b>62 600 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 325	12 325
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 325</b>	<b>12 325</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 325	-11 707
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-617
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 325</b>	<b>-12 324</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	10	0
	Skattefordran	3 480	5 220
	Klientmedel hos SBC	1 582 017	1 299 050
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		<b>2 640 235</b>	<b>2 354 723</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Mattvätt/hyrmattor	0	0
	Serviceavtal	13 290	0
	Vattenkostnader	0	0
		<b>13 290</b>	<b>0</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 250 916	1 063 116
	Reservering enligt stadgar	253 800	187 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 288	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 467 428</b>	<b>1 250 916</b>



**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,750 %	1 548 507	1 548 507	2023-08-16
Nordea	3,860 %	1 548 506	1 548 506	2025-06-18
Nordea	3,860 %	942 500	942 500	2025-06-18
Nordea	3,860 %	588 000	588 000	2025-06-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 627 513</b>	<b>4 627 513</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 548 507	-3 079 006	
		<b>3 079 006</b>	<b>1 548 507</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 627 513 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 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 263 000	11 263 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	51 800	47 600
Sociala avgifter	16 187	14 956
Ränta	36 615	2 155
Avgifter och hyror	119 822	120 125
	<b>224 424</b>	<b>184 836</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Hanna Bertilsson  
Ordförande

Henrik Bredberg  
Ledamot

Mårten Johansson  
Ledamot

Per Karlsson  
Ledamot

Charlotte Miedel  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Wollmar Yx50

Org.nr 769604-9696

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wollmar Yx50 för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de 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. De 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 revisions sed 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 Wollmar Yx50 för räkenskapsåret 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 *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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

---

Petter Kindlund  
Auktoriserad 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](http://www.sbc.se)