



# 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 Egna Hem

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 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1986-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Halmstad.

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

#### Styrelsen

Ulla-Britt Agneta Fjellman	Ordförande
Ebbe Ankeråa	Ledamot
Alf Eriksson	Ledamot
Kerstin Lisbeth Irene Paulsson	Ledamot
Bengt Petersson	Ledamot

Gyula Bagoly	Suppleant
Mikael Rosén	Suppleant
Mattias Urell	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ebbe Ankeråa, Gyula Bagoly, Alf Eriksson, Ulla-Britt Agneta Fjellman, Kerstin Lisbeth Irene Paulsson, Bengt Petersson, Mikael Rosén och Mattias Urell.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Ingmar Johannesson

Ordinarie Extern

Ekonomi & Företagskonsult AB

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2022-04-05. Extrastämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Halmstad Dikatorn *12	1987-05	Halmstad
Halmstad Detektiven *22	1988	Halmstad

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 2 flerbostadshus.

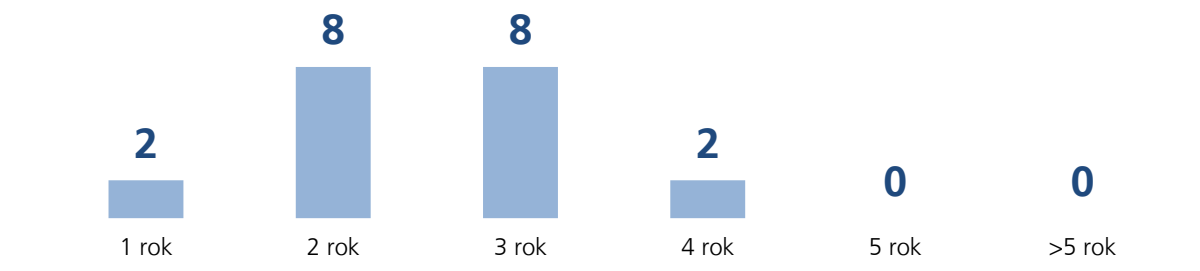
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 552 m<sup>2</sup>, varav 1 552 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

2 tvättstugor

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte torkskåp	2022	Vapnövägen
Byte tvättmaskin	2022	Falckens väg
2 laddstolpar	2022	Vapnövägen
OVK	2021	Falckens väg 32, Vapnövägen 9
Översyn skyddsrum	2021	Falckens väg
utökad parkering och asfaltering	2021	Vapnövägen
Byte av gavelfönster	2020	Vapnövägen
Byte av tvättmaskin	2020	Vapnövägen
Ny energideklaration	2019	Falckens väg 32, Vapnövägen 9
rensning av avlopp	2019	Falckens väg 32, Vapnövägen 9
Byte Elmätare	2019	Vapnövägen 9
Översyn yttertak	2018	Falckens väg 32, Vapnövägen 9
Byte torktumlare	2018	Falckens väg 32, Vapnövägen 9
Målning garage	2018	Vapnövägen
Översyn tegelvägg	2018	Vapnövägen 9
Målning av loftgång	2018	Falckens väg 32
Hissbyte	2017	Falckens väg 32
Ny uteplats	2017	Vapnövägen 9
Renovering hiss	2015	Vapnövägen 9
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2023	Falckens väg 32, Vapnövägen 9

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	Egnahem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmecentraler	HEM
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Service hiss Vapnövägen 9 och Falckens väg 32	RC Hisservice
Fastighetskötsel - Felanmälan	Crendo
Hisstelefon Vapnövägen 9	Telenor
Hisstelefon Falckens väg 32	Telia
Laddstationer Vapnövägen	HEM/Opigo
Elleverantör	HEM
Avfallshantering	HEM

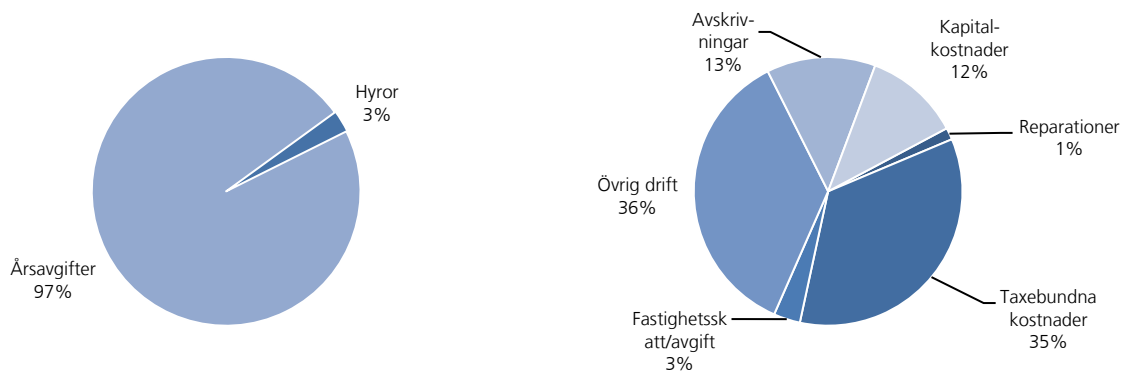
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 869 961</b>	<b>1 630 052</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 154 819	1 146 371
Finansiella intäkter	10 064	3 136
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 068
Ökning av kortfristiga skulder	13 417	0
	<b>1 178 299</b>	<b>1 160 575</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	739 397	697 856
Finansiella kostnader	111 424	62 099
Ökning av materiella anläggningstillgångar	45 000	1
Ökning av kortfristiga fordringar	11 025	0
Minskning av långfristiga skulder	157 814	157 814
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 895
	<b>1 064 660</b>	<b>920 665</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 983 601</b>	<b>1 869 961</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>113 640</b>	<b>239 910</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

2 laddstolpar installerade på parkeringen, Vapnövägen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	720	720	720	720
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 761	4 863	4 964	5 045
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	21	18	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	109	107	101	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	27	22	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	40	46	43
Soliditet (%)	40	38	37	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	187	264	96	272
Nettoomsättning (tkr)	1 155	1 146	1 146	1 146

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 552 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	1 262 900	0	0	1 262 900
Fond för yttre underhåll	2 105 953	150 000	-64 748	2 020 701
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 368 853</b>	<b>150 000</b>	<b>-64 748</b>	<b>3 283 601</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 496 163	-150 000	329 043	1 317 120
Årets resultat	186 555	186 555	-264 295	264 295
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 682 718</b>	<b>36 555</b>	<b>64 748</b>	<b>1 581 415</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 051 571</b>	<b>186 555</b>	<b>0</b>	<b>4 865 016</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	186 555
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 646 164
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-150 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 682 719</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>1 682 719</b></u>
----------------------------------	-------------------------

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	1 154 819	1 146 371
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 154 819</b>	<b>1 146 371</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-610 953	-588 533
Övriga externa kostnader	Not 4	-67 276	-64 002
Personalkostnader	Not 5	-61 168	-45 321
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-127 507	-125 257
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-866 904</b>	<b>-823 113</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>287 915</b>	<b>323 258</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 064	3 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 424	-62 099
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 360</b>	<b>-58 963</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>186 555</b>	<b>264 295</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>186 555</b>	<b>264 295</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,14	10 163 767	10 246 274
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 163 767</b>	<b>10 246 274</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 163 767</b>	<b>10 246 274</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 597	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 029 313	916 846
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 034 910</b>	<b>916 846</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	488 243	488 243
		<b>488 243</b>	<b>488 243</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		995 608	989 008
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>995 608</b>	<b>989 008</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 518 761</b>	<b>2 394 097</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 682 528</b>	<b>12 640 370</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		1 262 900	1 262 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 105 953	2 020 701
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 368 853</b>	<b>3 283 601</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 496 163	1 317 120
Årets resultat		186 555	264 295
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 682 718</b>	<b>1 581 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 051 571</b>	<b>4 865 016</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 954 831	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 954 831</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 434 372	7 547 017
Leverantörsskulder		15 129	18 285
Skatteskulder		59 560	57 760
Övriga skulder		51 653	52 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	115 412	99 914
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 676 126</b>	<b>7 775 354</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 682 528</b>	<b>12 640 370</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 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	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 117 572	1 117 572
Hyror parkering	23 040	21 600
Hyror garage	7 200	7 200
Elintäkter laddstolpe	5 316	0
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Öresutjämning	0	-1
	<b>1 154 819</b>	<b>1 146 371</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 753	6 634
	Fastighetsskötsel beställning	6 898	967
	Snöröjning/sandning	20 786	18 088
	Städning enligt beställning	4 388	663
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 000	0
	Hissbesiktning	3 359	3 163
	Gemensamma utrymmen	11 058	0
	Garage/parkering	0	416
	Gård	11 390	17 917
	Serviceavtal	5 142	4 448
	Förbrukningsmateriel	1 391	3 317
	Teleport/hissanläggning	3 825	1 875
	Fordon	3 734	209
		<b>82 724</b>	<b>57 697</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	5 228
	Elinstallationer	0	6 135
	Hiss	7 349	0
	Garage/parkering	6 363	0
		<b>13 712</b>	<b>11 363</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	14 168
	Tvättstuga	9 585	0
	Mark/gård/utemiljö	0	50 580
		<b>9 585</b>	<b>64 748</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	67 356	33 222
	Värme	169 499	166 301
	Vatten	46 442	41 779
	Sophämtning/renhållning	53 136	48 034
		<b>336 433</b>	<b>289 337</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	30 598	30 014
	Bredband	107 520	106 194
		<b>138 118</b>	<b>136 208</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 380</b>	<b>29 180</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>610 953</b>	<b>588 533</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	313
	Tele- och datakommunikation	3 255	3 926
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 000
	Föreningskostnader	1 798	450
	Fritids- och trivselkostnader	3 600	4 770
	Förvaltningsarvode	37 838	37 024
	Administration	5 892	2 999
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 580	4 520
		<b>67 276</b>	<b>64 002</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	16 000	25 850
	Löner	35 890	13 200
	Sociala kostnader	9 278	6 271
		<b>61 168</b>	<b>45 321</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	125 257	125 257
	Förbättringar	2 250	0
		<b>127 507</b>	<b>125 257</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 910 931	12 910 931
	Nyanskaffningar	45 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 955 931</b>	<b>12 910 931</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 664 657	-2 539 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-127 507	-125 257
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 792 164</b>	<b>-2 664 657</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 163 767</b>	<b>10 246 274</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	385 220	385 220
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 200 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark	6 979 000	7 756 000
		<b>24 179 000</b>	<b>22 356 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	24 179 000	22 356 000
		<b>24 179 000</b>	<b>22 356 000</b>

<b>Not 8</b>	MASKINER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	26 663	26 663	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 663</b>	<b>26 663</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-26 663	-26 663	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 663</b>	<b>-26 663</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	74 079	74 078	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>74 079</b>	<b>74 078</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-74 079	-74 079	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-74 079</b>	<b>-74 079</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	36 004	35 892	
	Klientmedel hos SBC	159 418	315 785	
	Fordringar	5 316	0	
	Räntekonto hos SBC	828 575	565 168	
		<b>1 029 313</b>	<b>916 846</b>	
<b>Not 11</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
	<b>Nominellt värde</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	SPAX- Obligation	500 000	488 243	488 243
		<b>488 243</b>	<b>540 518</b>	<b>488 243</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	2 020 701	1 870 701
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-64 748	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 105 953</b>	<b>2 020 701</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,540 %	3 079 831	3 204 831	2025-01-30
	Handelsbanken	3,330 %	4 309 372	4 342 186	2023-03-20
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 389 203</b>	<b>7 547 017</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 434 372	-7 547 017	
			<b>2 954 831</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 545 443 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 919 000	11 919 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	10 311	4 123
	Avgifter och hyror	105 101	95 791
		<b>115 412</b>	<b>99 914</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av de fönster och balkongdörrar som inte är belägna i inglasningar eller på loftgångar kommer att utföras under 2023.

Månadsavgiften har från 2023-01-01 höjts med 5% på grund av ökande räntor och driftskostnader.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Halmstad den 16/4 2023



Ulla-Britt Agneta Fjellman  
Ordförande



Ebbe Ankeråa  
Ledamot



Alf Eriksson  
Ledamot



Kerstin Lisbeth Irene Paulsson  
Ledamot



Bengt Petersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2023



Ingmar Johansson  
Extern revisor

till

## Föreningsstämman i bostadsföreningen Egna Hem

Org. nr 716408-2518

### Rapport om årsredovisning

Jag har reviderat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Egna Hem år 2022.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Revisionsberättelse forts

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Egna Hem för år 2022.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar ledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad den 19 maj 2023



Ingmar Johannesson  
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)