



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Botkyrka Hantverkshus III

KALLELSE TILL

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2023

**Stämman kommer att hållas torsdagen den 1/6 2023,
kl 16.45 i Hantverkskrogn, Sadelmakarvägen 6.**

På mötet serveras pyttipanna med lättöl/mineralvatten.

Bilagor: Dagordning, årsredovisning, budget, underhållsplan och redovisning av styrelsemedlemmarnas fakturering till föreningen.

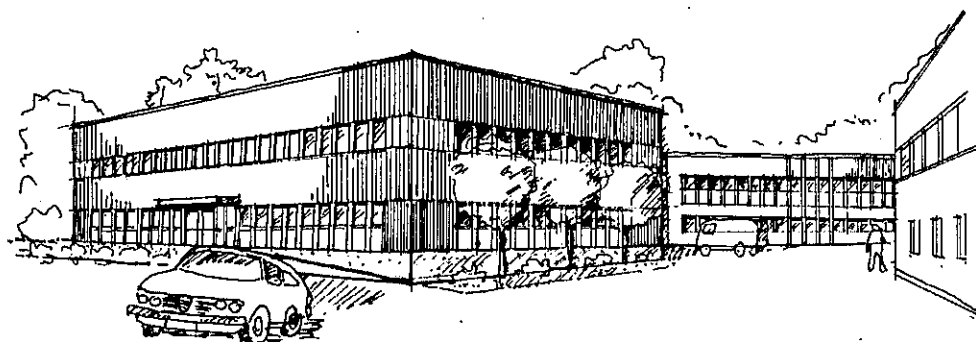
DAGORDNING

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) Val av ordförande för stämman
- c) Val av sekreterare för stämman
- d) Val av justerare
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- g) Föredragning av revisorernas berättelse
- h) Föredragning av budget för innevarande år
- i) Fastställande av resultat och balansräkning
- j) Föredragning av underhållsplan
- k) Föredragning av styrelseledamöternas fakturering till föreningen
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- m) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- n) Fråga om arvoden
- o) Val av styrelseledamöter
- p) Val av revisor och suppleant: Då PWC slutar med revision av bostadsrättsföreningar föreslår styrelsen Ekonum AB.
- q) Val av valberedning
- r) Övriga i behörig ordning anmälda ärenden: Motion från Alistair Klein (Kontor Sadelmakarvägen 9) om att föreningen skall köpa tomträterna av kommunen.
Styrelsen syn på saken: Styrelsen har begärt att kommunen ger föreningen prispörelse. Om det inte blir väsentligt dyrare för föreningen, kommer styrelsen att genomföra köp.

Välkomna!

Bostadsrättsföreningen Botkyrka Hantverkshus III

Org. nummer: 716418-2037



ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Botkyrka Hantverkshus III får härmed avlämna
årsredovisning för tiden 2022-01-01--2022-12-31.

Innehållsförteckning

| | |
|--|---|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Medlemsförteckning 2022-12-31..... | 4 |
| Resultaträkning..... | 5 |
| Balansräkning..... | 5 |
| | 6 |
| Redovisnings- och värderingsprinciper..... | 6 |
| Noter..... | 7 |
| Underskrifter..... | 8 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Botkyrka Hantverkshus III får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning för verksamhetsåret 2022.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelse och revisorer till och med föreningsstämman 2023.

Styrelseledamöter:

Gunnar Björing/Ordförande
Roger Sundman
Simon Blomberg
Jan Åberg
Richard Löfström
Bertil Nyström
Mikael Hermander

Styrelsen har hållit sammanträde vid 10 tillfällen under verksamhetsåret.

Ordinarie revisorer:

Alexander McGuire, PWC AB och av Botkyrka Kommun utsedd revisor, ekonomichef
Per Malmquist.

Revisorssuppleanter

Den Alexander McGuire/Per Malmquist, vid behov, sätter i sitt ställe.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämman hölls 2022-06-02.

FASTIGHETER

Föreningen innehar tomträtterna Hantverket 2 och Verkstaden 2 i Botkyrka kommun.
På Hantverket 2 byggdes 1983-84 en huvudbyggnad med två våningar och källarplan, samtidigt som det på Verkstaden 2 byggdes en huvudbyggnad i 3 plan varav ett suterrängplan. Den totala ytan i huvudbyggnaderna är cirka 6 828 m², varav 5 320 m² utgörs av lokaler och 1 508 m² utgörs av gemensamhetsytor samt biytor.

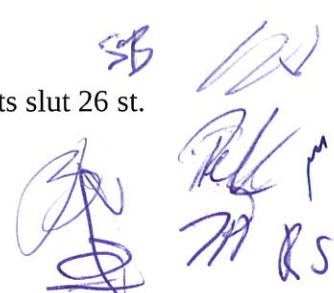
På tomträtten Verkstaden 2 byggdes 1983 även en garagelänga med 18 garage. Under 2001 tillkom en garagelänga med 9 garage och 2015 byggdes den första garagelängan ut med 4 garage. Den totala lokalytan i garagen är cirka 584 m².

BOSTADSRÄTTER OCH MEDLEMMAR

Fastigheten är indelad i 46 st bostadsrätter och antalet medlemmar var vid årets slut 26 st.

TAXERINGSVÄRDEN

Fastigheten Hantverket 2: taxeringsvärde 5 334 000 kr.
Fastigheten Verkstaden 2: taxeringsvärde 18 936 000 kr.



Bostadsrättsföreningen Botkyrka Hantverkshus III
Org. nummer: 716418-2037

ADMINISTRATION

Den administrativa servicen tillhandahölls av Säljekonomen Sverige AB, föreningens ordförande samt fastighetsskötaren Bengt Frid. Teknisk förvaltning har upprätthållits av styrelsen och Bengt Frid.

PERSONAL

Föreningen har under året inte haft någon personal anställd.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Styrelsen och föreningens fastighetsskötare går kontinuerligt igenom föreningens byggnader för att finna brister. Många av de smärre bristerna har, likväl som tidigare år, åtgärdats löpande. Utöver detta har följande större insatser genomförts:

- Bytet av ett avloppsrör i 9:an slutfördes inklusive byte av matta i korridoren på mellanplanet.
- Väggar kaklades i samtliga resterande gemensamma toaletter.
- En ny undercentralen för fjärrvärme installerades.
- Ytterligare ett avloppsrör i 9:an byttes ut.
- Containern invid sopcontainern skänktes till föreningen av kommunen, därefter renoverades den.
- Den del av fasaden på 9:ans nordvästra gavel som var täckt med mineritskivor, täcktes med plåt utanpå skivorna.
- Två nya p-platser anlades.
- Ny fasadbelysning inhandlades.

EKONOMI

Avgifter

Årsavgifterna var 2022-12-31 i genomsnitt 418 kr/m².

I årsavgifterna ingår bland annat kostnader för värme, vatten, tryckluft, renhållning och sophämtning.

Energikostnader

Föreningens värmekostnader under året har uppgått till cirka 56 kr/m² och elkostnaden har uppgått till cirka 102 kr/m² (utslaget på huvudbyggnaderna).

Föreningens lån

| <u>Långivare</u> | <u>Lånenummer</u> | <u>Belopp</u> | <u>Ränta per 221231</u> | <u>Amortering per år</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|
| Nordea | 3978 81 204 90 | 4 252 500 | 3,482 % | 45 000 kr |
| Nordea | 3978 80 153 73 | 1 890 000 | 3,482 % | 20 000 kr |
| Nordea | 3978 80 146 31 | 2 550 000 | 3,502 % | |
| Nordea | 3978 80 048 14 | <u>2 090 000</u> | 3,482 % | <u>40 000 kr</u> |
| S:a | | 10 782 500 | | 105 000 kr |

Som säkerhet för krediter har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 26 500 000 kr.

Skulden motsvarar 2 027 kr/m², utslaget på ytan som är upplåten med bostadsrätt. Styrelsen bedömer att föreningens räntekänslighet är relativt låg. Detta då en ökning av räntorna med 2% skulle ge en kostnadsökning om 215 000 kr, vilket motsvarar 40 kr/bostadsrätts-m²&år.

Föreningen har inget systematiskt sparande, men då omfattande renoveringar genomfört de senaste åren bedöms behovet av ytterligare renoveringar vara lågt de kommande åren.

Bostadsrättsföreningen Botkyrka Hantverkshus III

Org. nummer: 716418-2037

Eget kapital

| | <u>Insatskapital</u> | <u>Upplåtelseavgifter</u> | <u>Övrigt fritt eget kapital</u> | <u>Summa</u> |
|---------------|----------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------|
| 220101 | 1 251 744 | 107 494 | 4 716 972 | 6 076 210 |
| Under året | | | <u>-679 026</u> | <u>-679 026</u> |
| 221231 | 1 251 744 | 107 494 | 4 037 946 | 5 397 184 |

Förslag på vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Balanserat resultat | 4 716 972 |
| Årets resultat | <u>-679 026</u> |
| Summa | 4 037 946 |

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| att i ny räkning överföres | <u>4 037 946</u> |
| Summa | 4 037 946 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, samt bokslutskommentarer.

Medlemsförteckning 2022-12-31

| <u>Företagsnamn</u> | <u>Verksamhet</u> |
|--------------------------------|--------------------------------|
| BIAB Larm | Larm/övervakning |
| Alistair Klein Capital | Uthyrning av kontor |
| Lars Lindman Backius Stiftelse | Stiftelse |
| Mider | Tillverkar solskydd |
| PGB VVS | VVS ingenjör |
| 3 S Konsulter | VVS ingenjör |
| Botkyrka Kommun | Kommunal service |
| Tullinge Däck | Däckförsäljning/repairation |
| B&B Fitness | Gym |
| Centric Precisionsmekanik | Finmekanisk verkstad |
| R Lofströms elinstallationer | Elentreprenör |
| M Holmberg Bygg | Byggföretag |
| Rogers Bilmek | Bilreparationer |
| Metallic | Tillverkning av finmekanik |
| Åke Nykvist Beam | Partihandel med mätinstrument |
| Örnbergets Redovisningskonsult | Redovisningskonsulter |
| MicroComp Nordic | Konsult högfrekvens elektronik |
| HN Service | Ekonomikonsulter |
| Chew Martin Fah | Restaurang |
| Sigilo Ekonomi | Redovisningskonsulter |
| Bertil Nyström Invest | Tillverkning elkomponenter |
| EBIT | Redovisningskonsult |
| Air Tool Matic | Verktystillverkning |
| Gunnar Björning Industriteknik | Konsult |
| JFAB-Cenmatic Electronic | Tillverkning elkomponenter |
| Twin Trade | Åkeri |

Bostadsrättsföreningen Botkyrka Hantverkshus III
Org. nummer: 716418-2037

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | | 3 347 487 | 3 377 350 |
| | | <u>3 347 487</u> | <u>3 377 350</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | -3 232 894 | -2 379 247 |
| Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -601 958 | -609 399 |
| Rörelseresultat | | <u>-487 365</u> | <u>388 704</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 507 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -192 168 | -165 190 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-679 026</u> | <u>223 514</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-679 026</u> | <u>223 514</u> |
| Årets resultat | | <u>-679 026</u> | <u>223 514</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Markanläggningar | 4 | 45 789 | 53 755 |
| Byggnader och mark | 3 | 11 079 942 | 11 329 942 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 4 010 521 | 3 873 069 |
| | | <u>15 136 252</u> | <u>15 256 766</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>15 136 252</u> | <u>15 256 766</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 120 385 | 32 398 |
| Skattefordringar | | 31 178 | 12 969 |
| Övriga fordringar | | 32 323 | 40 604 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 177 503 | 211 053 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>361 389</u> | <u>297 024</u> |
| Kassa och bank | | 2 132 774 | 2 947 952 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 494 163</u> | <u>3 244 976</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>17 630 415</u> | <u>18 501 742</u> |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BN", "LD", "SK", "TA", and "RS".

Bostadsrättsföreningen Botkyrka Hantverkshus III
Org. nummer: 716418-2037

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Upplåtelseavgift | | 107 494 | 107 494 |
| Medlemsinsatser | | 1 251 744 | 1 251 744 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 359 238 | 1 359 238 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Vinst eller förlust föregående år | | 4 716 972 | 4 493 458 |
| Årets resultat | | -679 026 | 223 514 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 037 946 | 4 716 972 |
| Summa eget kapital | | 5 397 184 | 6 076 210 |
| Långfristiga skulder | 6,7 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 10 677 500 | 10 782 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 677 500 | 10 782 500 |
| Kortfristiga skulder | 6 | | |
| Skuld till kreditinstitut | | 105 000 | 105 000 |
| Leverantörsskulder | | 331 339 | 352 645 |
| Övriga skulder | | 95 490 | 167 954 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 023 902 | 1 017 433 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 555 731 | 1 643 032 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 17 630 415 | 18 501 742 |

Redovisnings- och värderingsprinciper

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Anläggningstillgångar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilket beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda livslängd, varvid följande procentsatser används.

Föreningens byggnader har till och med år 2005 skrivits av med 4 % och år 2006 med 2 %. Styrelsen har gjort en annan bedömning av avskrivningstakten till 1 % från och med år 2007.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|-----------------------------------|-----------------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 1 |
| -Markanläggningar | 5 |
| -Inventarier | 10-20 |
| -Kompressor | 10 |
| -Installationer | 5 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Redovisningsprinciper

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

Noter

Not 1 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>PWC</i> | | |
| Revisionsarvode | 19 250 | 19 250 |
| Summa | 19 250 | 19 250 |

Not 2 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 24 551 042 | 24 551 042 |
| | 24 551 042 | 24 551 042 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -13 221 100 | -12 971 100 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -250 000 | -250 000 |
| | -13 471 100 | -13 221 100 |
| Redovisat värde vid årets slut | 11 079 942 | 11 329 942 |
| Bokfört värde | 11 079 942 | 11 329 942 |
| Taxeringsvärde | 24 270 000 | 24 270 000 |

Not 3 Markanläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 159 313 | 159 313 |
| | 159 313 | 159 313 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Årets avskrivning enligt plan | -105 558 | -97 592 |
| | -7 966 | -7 966 |
| | -113 524 | -105 558 |
| Redovisat värde vid årets slut | 45 789 | 53 755 |

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 7 650 715 | 7 527 235 |
| -Nyanskaffningar | 481 444 | 123 480 |
| | 8 132 159 | 7 650 715 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -3 777 646 | -3 426 213 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -343 992 | -351 433 |
| | -4 121 638 | -3 777 646 |
| Redovisat värde vid årets slut | 4 010 521 | 3 873 069 |

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | 205 000 | 205 000 |
| Förfallotidpunkt, senare än ett år från balansdagen | 11 387 500 | 11 592 500 |
| | 11 592 500 | 11 797 500 |

Not 7 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 26 500 000 | 26 500 000 |
| Summa ställda säkerheter | 26 500 000 | 26 500 000 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "5/5", "RS", and other illegible marks.

Bostadsrättsföreningen Botkyrka Hantverkshus III
Org. nummer: 716418-2037

Underskrifter

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2023-06-01 för fastställelse.

Tullinge 2023-03-23



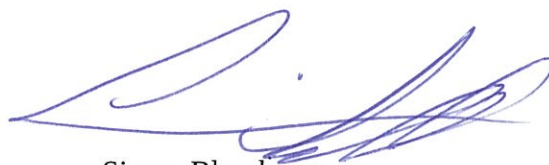
Gunnar Björing
Styrelseordförande



Roger Sundman
Styrelseledamot



Richard Löfström
Styrelseledamot



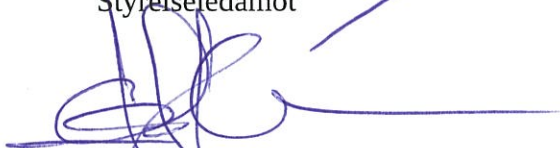
Simon Blomberg
Styrelseledamot



Jan Åberg
Styrelseledamot

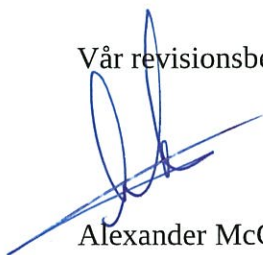


Bertil Nyström
Styrelseledamot



Mikael Hermander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-14.



Alexander McGuire
Auktoriserad revisor

Per Malmquist
Lekmannarevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Botkyrka Hantverkshus III, org.nr 716418-2037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Botkyrka Hantverkshus III för år 2022.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

A small, handwritten signature in blue ink, consisting of a few stylized, connected strokes.



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Botkyrka Hantverkshus III för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



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

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

Stockholm den 14 april 2023

A blue ink signature of Alexander McGuire, consisting of a stylized 'A' and 'M' followed by a horizontal line.

Alexander McGuire

Auktoriserad revisor

A blue ink signature of Per Malmquist, featuring a large, looping initial 'P' followed by a series of smaller, connected loops.

Per Malmquist

Förtroendevald revisor

| | <u>Budget 15</u> | <u>Budget 16</u> | <u>Budget 17</u> | <u>Budget 17</u> | <u>Budget 17</u> | <u>Budget 18</u> | <u>Budget 18</u> | <u>Budget 19</u> | <u>Budget 20</u> | <u>Budget 20</u> | <u>Budget 21</u> | <u>Budget 21</u> | <u>Budget 22</u> | <u>Budget 22</u> | <u>Budget 23</u> |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | <u>Utfall 15</u> | <u>Utfall 16</u> | <u>Utfall 16</u> | <u>Utfall 17</u> | <u>Utfall 17</u> | <u>Utfall 18</u> | <u>Utfall 18</u> | <u>Utfall 19</u> | <u>Utfall 19</u> | <u>Utfall 20</u> | <u>Utfall 20</u> | <u>Utfall 21</u> | <u>Utfall 21</u> | <u>Utfall 22</u> | <u>Budget 23</u> |
| | 2998 | 2998 | 2998 | 2998 | 2998 | 2848 | 2848 | 2848 | 2851 | 2851 | 2851 | 2851 | 2851 | 2851 | 2851 |
| Intäkter (TKR) | | | | | | | | | | | | | | | |
| Avgifter | 8 | 6 | 8 | 8 | 8 | 8 | 35 | 35 | 24 | 25 | 16 | 36 | 20 | 10 | 10 |
| Uppställningsplats | | | | | | | | | | | | | | | |
| Garage | 230 | 230 | 257 | 255 | 255 | 256,5 | 255 | 256 | 256 | 256 | 256 | 253 | 256 | 249 | 255 |
| Parkering m el | 10 | 10 | 10 | 9 | 9 | 8,5 | 9 | 9,5 | 10 | 13 | 13 | 27 | 13 | 23 | 25 |
| Arkivskåp | 8 | 9 | 9 | 8 | 8 | 8 | 8 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 | 5 |
| Lager | 58 | 60 | 65 | 65 | 65 | 93 | 95 | 84 | 85 | 101 | 100 | 106 | 100 | 95 | 100 |
| Skyltar | 73 | 73 | 75 | 58 | 60 | 61,5 | 62 | 58,5 | 60 | 58 | 60 | 58 | 60 | 59 | 60 |
| Div intäkter | 60 | 20 | 57 | 56 | 20 | 47,5 | 20 | 33 | 35 | 111 | 35 | 41 | 30 | 56 | 30 |
| S:a | 3445 | 3387 | 3477 | 3457 | 3275 | 3358 | 3332 | 3321 | 3327 | 3411 | 3335 | 3377 | 3335 | 3347 | 3336 |
| Kostnad (TKR) | | | | | | | | | | | | | | | |
| El | 211 | 230 | 269 | 288 | 290 | 325 | 340 | 325 | 350 | 295 | 320 | 451 | 500 | 695 | 428 |
| Städning | 157 | 160 | 154 | 164 | 165 | 167 | 180 | 185 | 180 | 198 | 200 | 202 | 205 | 219 | 225 |
| Ek förv/Reception | 189 | 192 | 192 | 192 | 197 | 199 | 200 | 201 | 200 | 163 | 101 | 100 | 100 | 101 | 110 |
| Revision | 22 | 23 | 23 | 23 | 23 | 24 | 25 | 25 | 25 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| Service-man | 238 | 200 | 125 | 147 | 150 | 166 | 150 | 109 | 150 | 111 | 130 | 148 | 130 | 123 | 130 |
| Div kostnader | 52 | 50 | 58 | 50 | 50 | 48 | 50 | 27 | 50 | 62 | 50 | 52 | 50 | 61 | 50 |
| Vatten | 48 | 50 | 50 | 37 | 40 | 52 | 55 | 58 | 55 | 62 | 65 | 75 | 80 | 81 | 80 |
| Värme | 382 | 385 | 419 | 386 | 400 | 289 | 300 | 315 | 315 | 326 | 330 | 336 | 350 | 383 | 350 |
| Sophämtning | 162 | 170 | 185 | 205 | 210 | 206 | 220 | 209 | 230 | 207 | 210 | 138 | 150 | 122 | 150 |
| Snöröjning | 51 | 50 | 52 | 38 | 40 | 43 | 40 | 48 | 45 | 31 | 45 | 51 | 50 | 89 | 50 |
| Rep-och underhåll | 281 | 500 | 202 | 481 | 300 | 465 | 350 | 401 | 350 | 509 | 385 | 273 | 300 | 792 | 300 |
| Kompressor | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 15 | 16 | 15 | 13 | 15 |
| Larm fast avg | 60 | 60 | 65 | 64 | 65 | 95 | 70 | 86 | 90 | 78 | 85 | 85 | 85 | 91 | 100 |
| Larm Utryckning | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Försäkring | 60 | 60 | 65 | 61 | 65 | 65 | 65 | 70 | 70 | 70 | 70 | 80 | 80 | 86 | 90 |
| Tomträtt | 132 | 132 | 132 | 132 | 132 | 132 | 132 | 132 | 132 | 132 | 132 | 132 | 132 | 132 | 132 |
| Avskrivningar | 571 | 575 | 607 | 568 | 570 | 576 | 575 | 571 | 575 | 612 | 615 | 609 | 615 | 602 | 615 |
| Bankborgenskostn | 32 | 32 | 31 | 31 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 30 | 30 | 32 | 30 | 29 | 108 |
| Fastighetsskatt | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 121 | 103 | 121 | 121 | 121 | 121 | 121 | 121 |
| Övrigt | 53 | 50 | 50 | 50 | 50 | 40 | 50 | 30 | 50 | 42 | 50 | 22 | 50 | 50 | 50 |
| S:a | 2809 | 3027 | 2732 | 2970 | 2882 | 3027 | 2937 | 2945 | 3002 | 3085 | 2980 | 2949 | 3069 | 3766 | 3080 |
| Res före finans kost | 636 | 360 | 745 | 487 | 393 | 331 | 395 | 376 | 325 | 326 | 355 | 428 | 266 | -419 | 256 |
| Räntetäkter | 3 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Ränteutgifter | -149 | -200 | -79 | -66 | -130 | -81 | -130 | -155 | -150 | -147 | -160 | -133 | -160 | -191 | -335 |
| Resultat | 490 | 160 | 668 | 421 | 263 | 252 | 265 | 223 | 175 | 181 | 197 | 295 | 106 | -610 | -79 |
| Styrelsen | -89 | -90 | -89 | -86 | -86 | -86 | -86 | -84 | -85 | -94 | -95 | -71 | -85 | -69 | -85 |
| Årets Resultat | 401 | 70 | 579 | 335 | 177 | 166 | 179 | 139 | 90 | 87 | 102 | 224 | 21 | -679 | -164 |

| Var/vad | Brist | Prioritet (=högst) | Planerade/genomförda åtgärder | Status (grå=klar) | Kostnad (kr) |
|------------------------------------|--|--------------------|---|------------------------------------|----------------------------------|
| Fjärrvärm | Gammalt system | 1 | Renoverat och styrsystemet bytt | Klart 2011 | ca 50.000 |
| Gemensam områdekyll | Risig och inte uppdaterad | | Byte | Skyllan bytt | |
| Poolen | Dyr i drift | | Poolen täkt och utrymmet omgjort till gym, ny bastu och nya ytskikt i omklädningsdelen | Klart 2011 | ca 200.000 |
| Ventilationen i 6:an | Ventilationen möter inte OVK kraven och det är varmt | 1 | Injustering av felaktigt inställda spjäll, ny drivning, ny styrning (medger andra drifttider på sommaren), omdirigering av luft från poolrummet | Klart 2011 | ca 100.000 kr |
| Bredband till huset | Det saknas bredband | 2 | Installation av bredband | Klart 2011 | 75.000 kr |
| Fönster på söderfasad | fönstren är i dåligt skick | 1 | Byte + övriga fönster målade för ökat skydd emot uttorkning | Klart 2011 | Ca 5000 kr/fönster |
| Dagvattenrännan utanför 9:an | Trasig, sprucken | 1 | Byte | Klart 2011 | ca 100.000 kr |
| Bredbandsnät i husen | | | Installerat | Klart 2011 | 300.000 kr |
| Bägge husen | Varmt på sommaren | 1 | Diverse åtgärder som bättre kylning runt huvukanalen i 9:an och isolering av fläktrummet i 6:an, solskyddsglas i de nya fönstren | För närvarande avslutat | < 50.000 kr exkl fönstren |
| Trapphus + korridor i 6:an | Ytskikten risiga | 2 | Målning | Klart 2012 | ca 60.000 kr |
| Yttertak 6:an | Tätskiktet är utfjänt | 2 | Nytt tätskikt | Klart 2012 | 340.000 |
| Hissarna | Vi måste ha grindar/ljusriddar | 1 | Ljusriddar | Klart 2013 | 70.000 |
| Stådrummet i 9:an | Är trångt och saknar vatten | 1 | Nytt stådrum av en del av herrarnas omklädningsrum | Klart 2013 | 45.000 |
| Trappen mellan plan 0 och 1 i 9:an | Trappen är ful och risig | 3 | Nytt epoxigolv | Klart 2013 | 24.000 |
| Yttertak 9:an | Tätskiktet är utfjänt | 1 | Nytt tätskikt | Klart 2014 | 470.000 |
| Termostater och radiatorventiler | Felaktigt justerade blir värmen ojämnt fördelad i husen | 3 | Justeras löpande vid behov enär behoven är så olika, bytt i 6:an pga kraftigt missjud | Klart 2014 | ca 800 kr/radiator |
| De gemensamma entrédörrarna | De är nästan utslitna | 2 | Byte | Klart 2014 | ca 240.000 kr |
| Larm och passersystem | Larmsystemet är så gammalt att det saknas reservdelar mm. Nycklar på drift mm | 2 | Elektroniskt passersystem och ny larmenhet | Klart 2014 | 240.000 kr |
| Källaren i 6:an | Vatteninträning genom väggen | 1 | Tätning av asfalten och bättre fall från fasaden | Klart 2015 | < 20.000 kr + asfalteringen |
| Ventilationshus 6:an | Varmt på sommaren och ibland regnar det in och därefter vidare ner i huset | 1 | Invärdig isolering, ventilering och nytt yttertak | Helt klart 2015 inkl nytt yttertak | ca 80.000 kr |
| Asfaltering | | 1 | Lagning av hål och intill fasader mm, samt skapande av en stor lagning och ny asfaltering del ny asfaltsyta 2015 | Klart HT 2017 | 83.000 kr ca 5.000 kr/lampa |
| Fasadbelysningen på bägge husen | Gammalt system med dåligt ljus, trasiga glödlampor, höga underhålls- och elkostnader | 1 | Byte till LED-armaturer | | |
| Sopstationen | Vatten/snö i de öppna tunnorna och i containern | 3 | En sopsortering under tak samt täkt container på annan plats | Klart 2015 | Kanske 20.000 kr + asfalteringen |
| Övriga 300 fönster | Byts, typ, 50 st/år | 2 | Ca 110 fönster byta 2013-14, 100 ytterligare 2015-16, återstår ca 100 st, som är beställda | Klart VT 2016 | Ca 4.500 - 5000 kr/fönster |
| Plättaket på fläkthuset i 9:an | Lite rostigt | 2 | Målning eller byte av ytskikt | Klart VT 2016 | ca 7.000 kr |

| Var/vad | Brist | Prioritet (1=högst) | Planerade/genomförda åtgärder | Status (grå=klar) | Kostnad (kr) |
|----------------------------------|---|---------------------|--|---|--------------|
| Undercentralen värme i 9-an | Utrustningen är gammal | 2 | Byte | Klart VT 22 | 250.000 kr |
| P-platser | Fler | 3 | Om möjligt göra fler p-platser på vår mark | Två platser m elbilsladdare söder om lilla garagelängan VT 2022 | 30.000 kr |
| Avloppsroren | Rosthål på några ställen | 1 | Inspektion av hela systemet, byte av utfjänta delar | Klart 2018 | <100.000 kr |
| Vik-portar | Risiga | 1 | Byte | Klart VT 2020 | 500.000 kr |
| Äldsta garagelängan | Hål & bucklor i plåten & rostangrepp på karmar | 2 | Byta viss plåt + slipa och måla | Klart VT2019 | 230.000 kr |
| Bägge husen | Färgskador mm på gemensamma ytskikt mm (ut- & invändigt) | 1 | Bättringsmålning mm | Klart VT 2017 | ca 24.000 kr |
| Bägge husen | Slitna & fula låsbeslag på föreningens innerdörrar. | 1 | Byte | Klart VT 2017 | ca 16.000 kr |
| Bägge husen | Hantering av toapapper är omständlig, vilket kostar | 2 | Bygga förråd för detta i damernas omklädningsrum | Klart VT 2017 | 18.000 kr |
| Bägge husen | Driftslarm: Viss larmutrustning är utfjänt | 1 | Byte | Klart 2018 | < 70.000 kr |
| Bägge husen | Inbrottslarm: Vissa komponenter är utfjänta/defekta | 1 | Byte | Klart HT2020 | < 100.000 kr |
| Bägge husen | Brandlarm: Bristfälligt | 1 | Byte | Klart VT 2022 | <400.000 kr |
| Äldsta garagelängan | Mörkt utanför på kvällar/nätter | 3 | Montera utebelysning | Klart HT 2017 | < 60.000 kr |
| Garagelängan vid 9:ans gavel | Trasiga armaturer och dålig verkningsgrad | 3 | Byta till LED-armaturer | Klart HT 2017 | < 30.000 kr |
| Bakom garagelängan mot järnvägen | Klotter | 2 | Galler en bit från fasaden | Klart VT 2019 | 170.000 kr |
| Kompressorerna | De har en begränsad livslängd | 3 | Byte | Byts när det är dags | 350.000 kr |
| Bägge husen | De utvändiga gångdörrarna till lokalerna är gamla och delvis otäta | 1 | Renovering (ev riktning, ev byte slitringar, dra åt skruvförband), tätning och smörjning | Klart VT 2017 | < 20.000 kr |
| 9:ans huvudentré | Den ser tråkig ut och är svår att hitta | | Snygga till utanför och montera en belyst skylt ovan skärmtaket | Klart HT 2017 | < 20.000 kr |
| Bägge husen | Vissa undertak och samtliga belysningsarmaturer i korridorerna är fula/gamla/energikrävande | 3 | Byte | Klart HT 2018 | 142.000 kr |
| Omklädningsrummen i 9:an | Slitna och fula dörrar, föder och golvlister | 1 | Målning av dörrar, byte av beslag och föder samt golvlister | Klart VT 2017 | ca 7.000 kr |
| Elcentral plan 3 i 9:an | Bristfälligt brandskydd och bulter | 1 | Brand- och ljudisolera | Klart HT 2018 | < 15.000 kr |

| Var/vad | Brist | Prioritet (1= högst) | Planerade/genomförda åtgärder | Status (grå=klar) | Kostnad (kr) |
|------------------------------------|---|----------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------|
| Bägge husen | Ingen bra cykelparkering + rökning utanför entrén 9:an | 2 | Cykelstall + rökplats mellan husen | Klart HT 2020 | Ca 40.000 kr |
| Asfalteringarna | Potthål, sprickor och brunnar som är högre än asfalten. | 1 | Diverse asfaltsarbeten. | Klart HT 2020 | ca 60.000 kr |
| Bägge husen | Förenkla nyckelhanteringen för gemensamma dörrar | 3 | Byte till lås som läser nyckelbrickor | | |
| Toaletterna på mellanplanet i 9:an | Felaktig lutning på avloppsrören gör att det ofta blir stopp | 1 | Byte | | Ca 200.000 kr |
| Pumpgropen i 9:an | En av de två pumparna är utslitna | | Byte | Klart VT 2021 | Ca 40.000 kr |
| 9:an | Fläktsystemet är gammalt och det vore önskvärt att öka flödet | 2 | Översyn/byte | | Ca 500.000 kr |
| Bägge husen | De gemensamma toaletterna (14 st) ser tråkiga ut | 3 | Kakla väggarna | Klart VT 2022 | Ca 400.000 kr |
| 9:an | De delar av fasaden som inte är plåtklädda ser risiga ut | 2 | Klä dem med plåt | VT 22 – VT 23 | Ca 50.000 kr |
| Fasadbelysningen | Blinkar eller har slutat fungera | 1 | Byte | VT23 | Ca 50.000 kr |

Debitering av styrelse (TKR)

| Företag | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|-------------------------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| SäljEkonomien (KontorsC.) | 0 | 0 | 197 | 236 | 232 | 223,5 | 207,7 | 213,6 | 213,7 | 218,9 | 201 | 200 | 199 | |
| G Björing | 48,3 | 47,6 | 47,3 | 46,5 | 45,5 | 44,6 | 44,3 | 51,4 | 44,5 | 44,5 | 44 | 42,8 | 0 | |
| UteOXOinne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 248,9 | 427,9 | 8,8 | 63,9 | 594 | |
| Botkyrka Installation | 0 | 0 | 0 | 0 | 75,3 | 91,8 | 14,6 | 27,5 | 509,3 | 15,6 | 8,8 | 0 | 30 | |
| PGB/Crossfit | 7 | 10,2 | 8,8 | 15,1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Metallic | 11,3 | 13,8 | 10,8 | 8,7 | 10,8 | 8,6 | 5,9 | 6,9 | 7,4 | 6,3 | 65,8 | 10,2 | 0 | |
| Tullinge Grafiska | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 | |
| Ingvar Hällgren (CentriClean) | 0 | 0 | 0 | 7,8 | 5,7 | 6,3 | 5,9 | 6,9 | 7,4 | 6,3 | 8,3 | 8,8 | 7 | |
| Brollans Rör* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29,5 | 0 | |
| Tullinge Friskcenter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5,9 | 6,9 | 7,4 | 6,3 | 12,6 | 0 | 0 | |
| Brunner&Brunner Bygg AB | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0** | 19,4 | 0 | 0 | 0 | |
| Tullingestrands Glasmästeri | 0 | 0 | 0 | 7,8 | 7,8 | 7,8 | 6,8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Tullinge Däck*** | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,8 | 3,9 | 5,9 | 2,8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Compentia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| MicroComp Nordic | 0 | 0 | 19,5 | 0 | 4,2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Löfströms Elinstallationer | 198,4 | 29,2 | 10,8 | 35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Jfab-Cemantic | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Midler Ab | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| "Styrelsearvode" | 68,8 | 71,6 | 94,6 | 84,3 | 91 | 85,7 | 88,6 | 89 | 89 | 89 | 85,6 | 89,2 | 31 | 152 |

* Slutade i styrelsen 110930
Debiterade 2378 kr för tiden

** Slutade i styrelsen 140930
ingen debitering

***Slutade i styrelsen 200601
ingen debitering