

**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Byggledaren 1**

Org.nr: 769616–6763

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

20220101–20221231





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygglédaren med säte i STOCKHOLM org.nr. 769616-6763 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bygglédaren 1	2004-01-01	2003

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stad Brandkontor. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
82	garageplatser (varav 11 med laddbox)	1640
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9984
16	lägenheter (hyresrätter, varav 12 st. blockhyrs som ett gruppboende, 1 används som gästlägenhet och möteslokal)	749
3	lokaler (hyresrätt)	820
<b>Totalt 221 objekt</b>		<b>13193</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 39 st 2 rok, 62 st 3 rok, 21 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ove Larsson	Ordförande	2013-10-04	
Hans Fågrell	Ledamot	2017-07-03	
Fereshte Ebrahim	Ledamot	2011-06-28	
Björn Allskog	Ledamot	2021-06-09	
Patrik Thölin	Ledamot	2015-09-21	
Martin Strömberg	Ledamot	2021-06-09	
Johan Hjerpe	Ledamot	2021-06-09	
Tomas Törner	Suppleant	2021-06-09	2022-06-09
Britt-Marie Bengtsson	Suppleant	2021-06-09	

I tur att avgå från styrelsen eller omval vid ordinarie föreningsstämma är:Fereshte Ebrahim, Björn Allskog, Martin Strömberg och Johan Hjerpe.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ove Larsson, Fereshte Ebrahim, Patrik Thölin, Martin Strömberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Sergio Maraldo och Leida Larkéus (suppleant) valda av föreningen, samt externrevisor Joakim Häll hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Yashar Mottaghi och Leida Ulrika Johansson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 17 medlemmar, varav 15 var röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

*Ekonomi*

Föreningens fastighetslån är placerade hos Stadshypotek AB. Låneportföljen består av två lån med bunden ränta och ett lån fördelat på bunden och rörlig ränta. Samtliga lån har skilda löptider. Lånen förfaller med 1–3 års intervall. Föreningen har under året haft ett starkt kassaflöde och har amorterat 6 500 000 kr på fastighetslånen. Det är styrelsens avsikt att fortsätta minska föreningens belåningsgrad. Lånen är placerade till villkor som framgår av not 12.

Efter vidtagna amorteringar under 2021 sänktes avgifterna under 2022 med 3%. Efter ökade energi-, ränte-, och övriga omkostnader till följd av en stigande inflation höjs avgiften med 5% per 2023-01-01.

Enligt stadgarna görs årlig avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplanen. Då planens belopp inte inkluderar kostnadsökning över tiden gjordes 2021 en uppräknings med 2% på det avsatta beloppet året innan. Styrelsen föreslår att en motsvarande uppräknings av avsättningen till underhållsfonden sker med 2% för 2022 varefter reserveringen till underhållsfonden uppgår till 670 068 kr.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:***Genomfört och planerat underhåll*

2022 – Installation av LED-belysning i samtliga trappuppgångar. Omfogning på fastighetsfasad. Renoverad dränering avseende övreplan i garage.

2023 - Färg har släppt längs sockeln på fasaden mot gården vilket inplaneras för utredning och åtgärd.

Tidigare genomfört viktigare underhåll

2014–2015 Renovering av de delar av fastighetens tak som haft en felaktig konstruktion.

2017–2019 Renoveringsarbeten på samtliga pumpgröpar i garaget båda plan

2019–2020 Ny belysning i soprummen. Uppdatering av bevakningssystem i garaget. Lägenheter med balkong/ terrass utan "Tak" eller delad takplatta kontrolleras för baklut mot fasaden. Rapport och åtgärdsförslag framtaget. Arbeten påbörjade.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK); genomförd. Kompletteringsarbeten av ventilationssystemet utförda. Renovering av avloppssystemet i garageplan och källare. Installation av LED belysning i garage, cykelrum och innergård. Utbyte av dörrar till samtliga soprum

2021 - Fortsatt renovering av delar av avloppssystemet i garageplan och källare samt stamspolning. Installation av LED belysning i hyrda lokaler för gruppboende. Nytt staket kring lekplatsen. Installation av 11 laddboxar i garaget.

*Förvaltning*

Föreningen har under 2022 haft avtal med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning. Den tekniska förvaltningen har skötts av Cura Förvaltning Stockholm AB. För städning av föreningens gemensamma utrymmen anlitas HSB-städ AB. Serviceleverantör för föreningens hissar har under året varit Hissgruppen AB.

*Övriga väsentliga händelser**Föreningsaktiviteter*

På grund av förhållandena under pandemin har föreningen inte genomfört någon städdag under våren. I december samlades medlemmarna i gästlägenheten för glöggmingel med pepparkakor samt filterförsäljning. Föreningens mejl-låda samt chatfunktion i Boappa har utnyttjats löpande och flitigt av medlemmarna för kommunikation med styrelsen i allt som rör fastigheten. På föreningens hemsida och anslagstavlor har styrelsen informerat om aktuella ärenden. Gästlägenheten har under 2022 varit bokad vid 201 tillfällen för övernattnings eller möten.

*Garaget*

Det är kö till föreningens garageplatser. Föreningen har två separata köer, en för garageplats med laddbox och en kö för övriga platser. Kösystemet är digitalt och administreras av HSB genom HSB- portalen

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 31 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 210.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	380	385	361	383	381
Skuldsättning, kr/kvm	5 626	6 189	6 997	8 426	8 858
Räntekänslighet, %	13	14	16	18	18
Energikostnad, kr/kvm	154	154	140	152	141
Driftskostnad, kr/kvm	364	375	375	379	330
Årsavgifter, kr/kvm	511	525	517	535	557
Totala intäkter, kr/kvm	864	870	862	895	934
Nettoomsättning, tkr	9 956	10 036	9 947	10 313	10 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 421	1 141	1 076	1 975	1 886
Soliditet, %	82	81	78	74	73

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	269 022 641	0	0	269 022 641
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	17 894 221	0	0	17 894 221
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 977 884	0	-185 655	6 792 229
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>293 894 746</b>	<b>0</b>	<b>-185 655</b>	<b>293 709 091</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 830 007	1 140 583	185 655	11 156 245
Årets resultat, kr	1 140 583	-1 140 583	1 421 410	1 421 410
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 970 590</b>	<b>0</b>	<b>1 607 065</b>	<b>12 577 655</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>304 865 336</b>	<b>0</b>	<b>1 421 410</b>	<b>306 286 746</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 670 068 kr samt ianspråktagande skett med 855 723 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 156 245
Årets resultat, kr	1 421 410
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>12 577 655</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-670 068
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	521 255
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>12 428 842</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 956 362	10 035 611
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 526 881	-4 844 477
Övriga externa kostnader	Not 3	-82 637	-186 146
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-132 488	-163 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 451 611</u>	<u>-2 451 611</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-7 193 617</u>	<u>-7 645 839</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 762 745</b>	<b>2 389 772</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	38 589	23 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 379 924</u>	<u>-1 273 071</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 341 336</u>	<u>-1 249 189</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 421 410</b>	<b>1 140 583</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>368 511 899</u>	<u>370 963 511</u>
		368 511 899	370 963 511
Summa anläggningstillgångar		<u>368 511 899</u>	<u>370 963 511</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	6 518
Övriga fordringar	Not 8	3 373 861	2 202 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>268 372</u>	<u>406 354</u>
		3 642 233	2 615 270
Kortfristiga placeringar	Not 10	0	2 000 000
Kassa och bank	Not 11	1 926 048	2 920 642
Summa omsättningstillgångar		<u>5 568 282</u>	<u>7 535 911</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>374 080 181</b></u>	<u><b>378 499 422</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	286 916 862	286 916 862
Yttre underhållsfond	6 792 229	6 977 884
	<u>293 709 091</u>	<u>293 894 746</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 156 245	9 830 007
Årets resultat	1 421 410	1 140 583
	<u>12 577 655</u>	<u>10 970 590</u>
Summa eget kapital	<u>306 286 746</u>	<u>304 865 336</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 59 500 000	43 500 000
	<u>59 500 000</u>	<u>43 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 500 000	28 000 000
Leverantörsskulder	206 704	257 505
Skatteskulder	54 552	0
Övriga skulder	Not 14 132 973	73 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 2 399 206	1 803 578
	<u>8 293 435</u>	<u>30 134 086</u>
Summa skulder	<u>67 793 435</u>	<u>73 634 086</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>374 080 181</u></b>	<b><u>378 499 422</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 421 410	1 140 583
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 451 611	2 451 611
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 873 021	3 592 194
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	148 833	-177 381
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	659 349	357
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 681 203	3 415 170
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-6 500 000	-9 340 000
Inbetalda insatser	0	6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 500 000	-3 340 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 818 797</b>	<b>75 170</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 050 329</b>	<b>6 975 159</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 231 532</b>	<b>7 050 329</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 097 179	5 238 660
Individuell mätning el	11 805	7 570
Hyror	4 834 665	4 699 819
Bredband	1 656	1 656
Övriga intäkter	42 747	218 957
Bruttoomsättning	<u>9 988 052</u>	<u>10 166 662</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-31 690	-131 051
	<b>9 956 362</b>	<b>10 035 611</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	436 467	429 578
Reparationer	408 926	569 953
El	418 065	341 092
Uppvärmning	1 119 635	1 181 804
Vatten	296 045	267 597
Sophämtning	300 898	266 296
Fastighetsförsäkring	134 246	124 697
Kabel-TV och bredband	97 448	94 545
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	526 584	466 424
Förvaltningsarvoden	209 579	209 912
Övriga driftkostnader	57 732	36 857
Planerat underhåll	521 255	855 723
	<u>4 526 881</u>	<u>4 844 477</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 907	17 190
Administrationskostnader	39 001	113 788
Extern revision	24 768	24 018
Konsultkostnader	0	31 150
Medlemsavgifter	10 960	0
	<u>82 637</u>	<u>186 146</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	101 350	125 099
Revisionsarvode	5 400	5 400
Övriga arvoden	2 000	4 650
Sociala avgifter	23 738	28 456
	<u>132 488</u>	<u>163 605</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 180	1 772
Ränteintäkter skattekonto	15 449	5 312
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 978	16 125
Övriga ränteintäkter	9 982	673
	<u>38 589</u>	<u>23 882</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 375 052	1 273 071
Övriga räntekostnader	4 872	0
	<u>1 379 924</u>	<u>1 273 071</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	271 924 561	271 924 561
Ingående anskaffningsvärde mark	120 929 671	120 929 671
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>392 854 232</b>	<b>392 854 232</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-21 890 721	-19 439 110
Årets avskrivningar	-2 451 611	-2 451 611
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 342 333</b>	<b>-21 890 721</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>368 511 899</b>	<b>370 963 511</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	243 000 000	198 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 400 000	18 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	215 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 600 000	8 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>490 000 000</b>	<b>360 800 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	67 241	67 102
Skattefordran	0	5 608
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 305 484	2 129 688
Övriga fordringar	1 136	0
	<b>3 373 861</b>	<b>2 202 398</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	268 372	240 993
Upplupna intäkter	0	165 361
	<b>268 372</b>	<b>406 354</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	2 000 000
	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
SBAB	933 055	1 917 746
SEB	11 028	29 834
Handelsbanken	1 900	1 900
Övriga bankkonton	980 065	971 162

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
		<b>1 926 048</b>	<b>2 920 642</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	114523	2,39%	2025-09-30	20 000 000	0	
Stadshypotek AB	319984	2,15%	2028-09-30	23 500 000	0	
Stadshypotek AB	578016	3,21%	2023-03-30	5 500 000	0	
Stadshypotek AB	578017	3,90%	2026-09-30	16 000 000	0	
				<b>65 000 000</b>	<b>0</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					65 000 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>59 500 000</b>	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					188 000 000	188 000 000
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>5 500 000</b>	<b>28 000 000</b>	
				<b>5 500 000</b>	<b>28 000 000</b>	
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>					
Momsskuld				127 214	73 003	
Övriga kortfristiga skulder				5 759	0	
				<b>132 973</b>	<b>73 003</b>	
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				1 862 249	1 096 324	
Övriga upplupna kostnader				536 957	707 254	
				<b>2 399 206</b>	<b>1 803 578</b>	

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Björn Allskog

.....  
Fereshte Ebrahim

.....  
Hans Fägrell

.....  
Johan Hjerpe

.....  
Martin Strömberg

.....  
Ove Larsson

.....  
Patrik Thölin

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Sergio Maraldo  
Av föreningen vald revisor

.....  
Joakim Häll  
BoRevision AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Bygglédaren , org.nr. 769616-6763

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bygglédaren för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Sergio Meraldo  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Byggledaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OVE LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 11:32:26



**PATRIK THÖLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 17:11:35



**HANS FÄGRELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 15:44:00



**FERESHTE EBRAHIM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 15:32:23



**BJÖRN ALLSKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 07:04:23



**MARTIN STRÖMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 14:22:24



**JOHAN HJERPE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 18:20:40



**SERGIO MARALDO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 15:06:17



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-27 kl. 07:44:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Byggledaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SERGIO MARALDO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 15:07:33



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

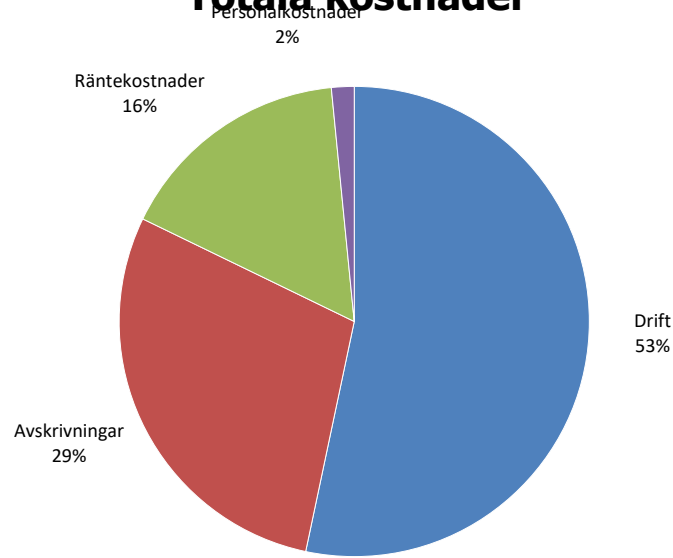
E-signerade med BankID: 2023-05-27 kl. 07:45:42



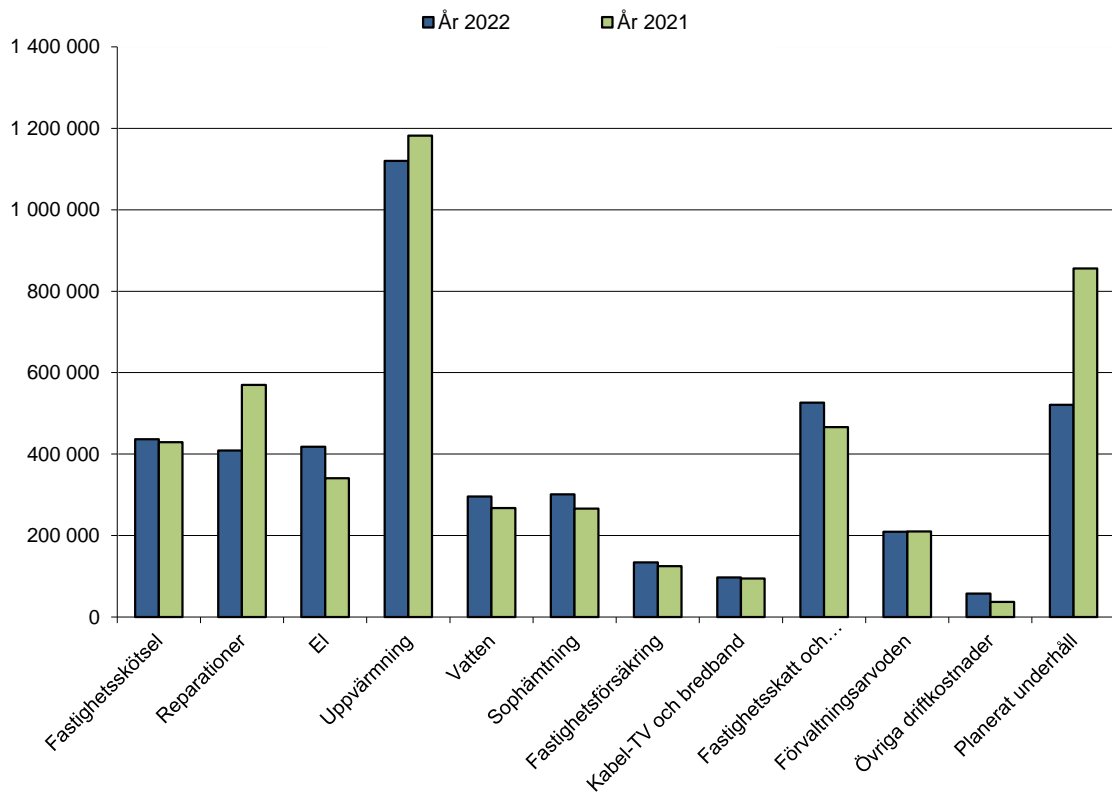


## Bostadsrättsföreningen Bygglédaren

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

