



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché

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.

- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet bedriva hotellverksamhet. Medlemmarna lämnar lägenheterna som skattepliktig rumsuthyrning i hotellverksamhet enligt SKV's ställningstagande 131675099-156/111

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Nam Ly	Ordförande
Agneta Brandt	Sekreterare
Martin Jakub Danèl	Kassör
Rolf Harald Ahlgren	Ledamot
Angela Maria Hamstad	Ledamot
Dejan Miljkovic	Ledamot
Per Magnus Segerlund	Ledamot
Anna Marie Steiding	Suppleant
David Foo Wooi Yap	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Dan Stagnell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma, del 1 hölls 2022-06-30 via Teams.

Ordinarie föreningsstämma, del 2 hölls 2022-10-30 via Teams.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hallonbusken 2	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 1 flerbostadshus.

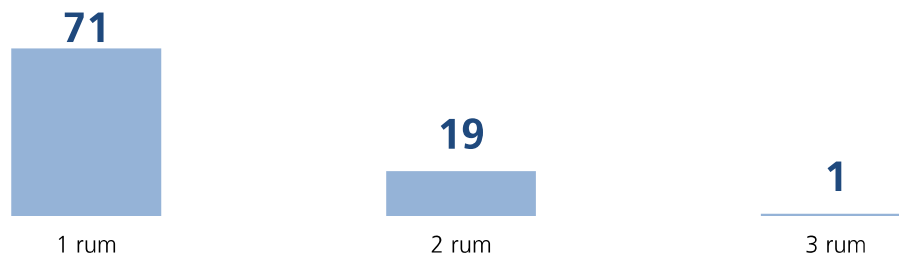
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 505 m², varav 726 m² utgör uthyrd lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hotell	2 505 m ²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny tvättmaskin	2022
Dörrautomatik	2021 - 2022
Ny installation hiss	2018
Nybyggnation LOFT plan 4	2017 - 2018
Ombyggnation hotellrum och reception plan 0-3	2015 - 2016

Planerat underhåll	År
Golv i lägenheterna	2023 – 2025
Ny fjärrvärmecentral	2023 – 2024
Nyckelkortsstyrd belysning	2023 – 2024
Korridorbelysning	2023
Ändra felbyggt avlopp	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elnät	Ellevio
El	Bixia
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Kabeltv	Allente
Bredband	OwnIT
Vatten & Avlopp	Stockholm Vatten
Arrende mark	Stockholms Stad
Hotelldrift	Avanti Hotell AB
Hiss	KONE

Föreningens ekonomi

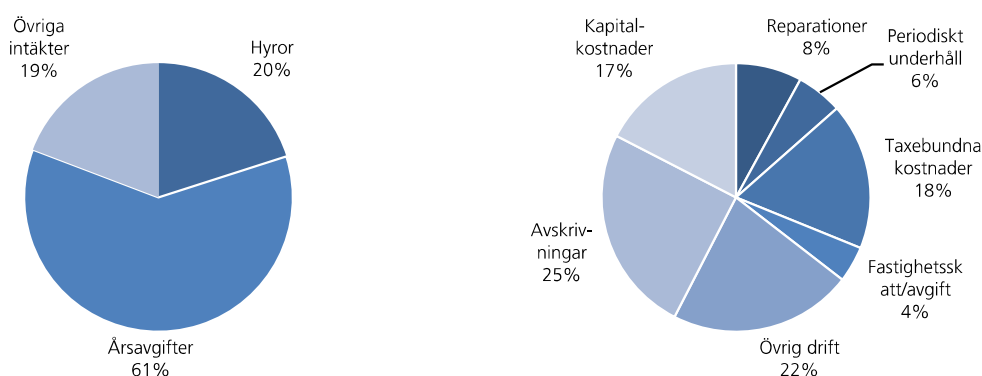
Föreningens fastighet är kraftigt eftersatt och styrelsen undersöker fortfarande hur mycket avgifterna måste höjas för att täcka framtida underhållsbehov och ränteutgifter.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 522 787	317 444
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 188 826	2 875 778
Finansiella intäkter	1 294	115
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 032 611
Kapitaltillskott	2 582 475	2 233 106
Ökning av långfristiga skulder	4 537 700	0
	10 310 295	9 141 610
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 416 069	1 483 408
Finansiella kostnader	732 508	1 096 212
Ökning av kortfristiga fordringar	101 781	0
Minskning av långfristiga skulder	0	168 000
Minskning av kortfristiga skulder	8 673 026	4 188 646
	11 923 384	6 936 266
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	909 698	2 522 787
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 613 089	2 205 343

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har nu lagt 2022 bakom oss och en tillbakablick för året visar att föreningens ekonomi är betydligt bättre än 2021.

Månadsavgifterna kommer höjas med 15 procent från 2023-01-01 och driftstillägget höjdes med 200 kronor exkl moms, på grund av ökade driftskostnader och räntekostnader. Avgiften för förråd förblir oförändrade.

Under året har föreningen bytt ut vattenmätarna, numera kan våra mätare fjärr avläsas.

Föreningen har yrkat utbetalning för uteblivna logiintäkter från gamla operatören avseende Q4-2021, ärendet ligger hos Stockholms tingsrätt för avgörande.

De medlemmar som inte hann betala in sin del av kapitaltillskottet under december 2021 har fullföljt inbetalningen under 2022.

Ny tvättmaskin installerades under 2022.

Samtliga sängarmaturer på plan 1-3 samt källarplanet är utbytta.

Ett av föreningens lån omsattes under året.

Under 2023 kommer ytterligare två lån att omsättas.

Styrelsen för fortsatt diskussion med Skatteverket, gällande momsregistrering för våra medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st

Överlåtelser under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 089	823	823	803
Hyror/m ² hyresrättsyta	826	294	81	209
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 542	12 367	12 465	12 594
Elkostnad/m ² totalyta	97	81	124	119
Värmekostnad/m ² totalyta	155	102	133	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	21	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	292	438	311	238
Soliditet (%)	76	73	70	74
Resultat efter finansiella poster och avskrivningar (tkr)	-1 009	-1 149	-1 087	-918
Nettoomsättning (tkr)	2 586	1 802	1 836	1 747

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 505 m² lokaler, varav 1 779 m² bostadsrätter.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	72 270 000	0	0	72 270 000
Upplåtelseavgifter	58 920 000	0	0	58 920 000
Kapitaltillskott	4 815 581	2 582 475	0	2 233 106
Fond för yttre underhåll	1 095 600	221 620	-12 500	886 480
S:a bundet eget kapital	137 101 181	2 804 095	-12 500	134 309 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-48 070 466	-221 620	-1 136 714	-46 712 132
Årets resultat	-1 008 572	-1 008 572	1 149 215	-1 149 215
S:a fritt eget kapital	-49 079 039	-1 230 192	12 501	-47 861 346
S:a eget kapital	88 022 142	1 573 903	1	86 448 240

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 008 572
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-47 848 847
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 620
summa balanserat resultat	-49 079 039
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	232 029
att i ny räkning överförs	-48 847 010

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 585 896	1 802 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	602 930	1 073 718
Summa rörelseintäkter		3 188 826	2 875 778
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 923 972	-1 116 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 629	-301 671
Personalkostnader	Not 6	-61 468	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 050 116	-1 445 487
Summa rörelsekostnader		-3 466 185	-2 928 895
RÖRELSERESULTAT		-277 358	-53 118
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 294	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-732 508	-1 096 212
Summa finansiella poster		-731 214	-1 096 097
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 008 572	-1 149 215
ÅRETS RESULTAT		-1 008 572	-1 149 215

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	109 189 170	109 934 799
Inventarier Not 9	926 332	1 230 819
Summa materiella anläggningstillgångar	110 115 502	111 165 617
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	110 115 502	111 165 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	91 463	1 724
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	5 305 437	5 209 641
Summa kortfristiga fordringar	5 396 900	5 211 365
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	223 756	1 920 599
Summa kassa och bank	223 756	1 920 599
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 620 655	7 131 963
SUMMA TILLGÅNGAR	115 736 157	118 297 581

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 190 000	131 190 000
Kapitaltillskott		4 815 581	2 233 106
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 095 600	886 480
Summa bundet eget kapital		137 101 181	134 309 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-48 070 466	-46 712 132
Årets resultat		-1 008 572	-1 149 215
Summa fritt eget kapital		-49 079 039	-47 861 346
SUMMA EGET KAPITAL		88 022 142	86 448 240
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	21 109 300
Summa långfristiga skulder		0	21 109 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	25 871 000	224 000
Leverantörsskulder		83 856	120 358
Skatteskulder		302 280	236 760
Övriga skulder		890 297	9 827 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	566 582	331 290
Summa kortfristiga skulder		27 714 015	10 740 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 736 157	118 297 581

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 937 209	1 419 014
Hyror lokaler momspliktiga	600 000	213 589
Hyror parkering moms	0	148 200
Hyror parkering	-413	0
Hyror förråd	39 648	21 131
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Öresutjämning	34	125
	2 585 896	1 802 060

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	40 484	0
Övriga intäkter	562 446	1 073 718
	602 930	1 073 718

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 738	1 400
	Städning entreprenad	7 200	0
	Hissbesiktning	1 908	4 846
	Bevakning	5 020	0
	Gemensamma utrymmen	8 530	0
	Serviceavtal	0	45 095
	Förbrukningsmateriel	4 223	0
	Brandskydd	9 425	0
	Fordon	1 688	0
		47 731	51 340
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 461	0
	Lokaler	9 923	3 697
	Tvättstuga	17 995	0
	Lås	49 740	1 075
	VVS	51 093	18 338
	Ventilation	12 711	0
	Elinstallationer	110 556	12 590
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	67 560	1 191
	Bredband	0	1 985
	Hiss	8 658	0
		332 696	38 876
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	12 500
	Elinstallationer	19 200	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	212 829	0
		232 029	12 500
	Taxebundna kostnader		
	El	243 527	203 234
	Värme	388 860	254 417
	Vatten	44 912	51 387
	Sophämtning/renhållning	64 402	36 834
	Grovsopor	0	3 521
		741 702	549 392
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 391	83 703
	Självrisk	26 812	0
	Tomträttsavgäld	160 000	160 000
	Kabel-TV	65 672	59 897
	Bredband	41 939	41 939
		385 814	345 539
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	184 000	118 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 923 972	1 116 028

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 167	4 879
	Tele- och datakommunikation	279	2 470
	Juridiska åtgärder	0	70 875
	Inkassering avgift/hyra	1 480	4 426
	Revisionsarvode extern revisor	55 106	58 040
	Föreningskostnader	120 725	25 376
	Fritids- och trivselkostnader	677	0
	Förvaltningsarvode	84 330	77 882
	Administration	137 667	5 113
	Korttidsinventarier	21 898	27 610
	Konsultarvode	5 300	25 000
		430 629	301 671
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	11 468	15 710
		61 468	65 710
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	745 629	1 141 001
	Inventarier	304 487	304 487
		1 050 116	1 445 487

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 100 055	106 322 049
	Nyanskaffningar	0	7 778 007
	Utgående anskaffningsvärde	114 100 055	114 100 055
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 165 257	-3 024 256
	Årets avskrivningar enligt plan	-745 629	-1 141 001
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 910 885	-4 165 257
	Planenligt restvärde vid årets slut	109 189 170	109 934 799
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	3 828 000
		18 400 000	11 828 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Lokaler	18 400 000	11 828 000
		18 400 000	11 828 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 044 867	3 044 867
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 044 867	3 044 867
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 814 048	-1 509 561
	Årets avskrivningar enligt plan	-304 487	-304 487
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 118 535	-1 814 048
	Redovisat restvärde vid årets slut	926 332	1 230 818
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	97 158	0
	Momsavräkning	1 304 503	1 397 937
	Klientmedel hos SBC	630 827	602 188
	Fordringar	3 217 833	3 209 515
	Räntekonto hos SBC	55 115	0
		5 305 437	5 209 641

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	886 480	664 860
	Reservering enligt stadgar	221 620	221 620
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-12 500	0
	Vid årets slut	1 095 600	886 480

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	SEB	4,900 %	11 171 000	11 198 650
	SEB	4,900 %	9 995 000	10 134 650
	SEB	2,400 %	250 000	0
	SEB	2,410 %	4 455 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		25 871 000	21 333 300
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 871 000	-224 000
			0	21 109 300

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

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 568	12 568
	Ränta	92 505	36 428
	Avgifter och hyror	421 509	242 294
		566 582	331 290

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny diskmaskin till restaurangköket installerad.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Nam Ly
Ordförande

Agneta Brandt
Sekreterare

Martin Jakub Daněl
Kassör

Rolf Harald Ahlgren
Ledamot

Angela Maria Hamstad
Ledamot

Dejan Miljkovic
Ledamot

Per Magnus Segerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Clas Niklasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché

Org.nr. 769627 - 1993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se