



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tollare 2:49



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tollare 2:49

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tollare GA:17. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar väg och gatlyktor.

Styrelsen

Johanna Gerdin Bueno	Ordförande	Ordf från 1/6–2021
Sofia Kumlin	Ledamot	
Alexander Lissenko	Ledamot	
Sepideh Madson	Ledamot	Tillträdde som ledamot från 1/6–2021
Christina Nilsson	Ledamot	
Marcus Blomkvist	Suppleant	
Eija Hallor	Suppleant	Slutade i december 2021
Rikard Michael Lindström	Suppleant	
Mira Palic	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Svensson

Ordinarie Extern

Sund Revision

Valberedning

Nathalie Fröberg

Revan Hana

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tollare 2:49	2018	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Insurance Design.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 3 flerbostadshus.

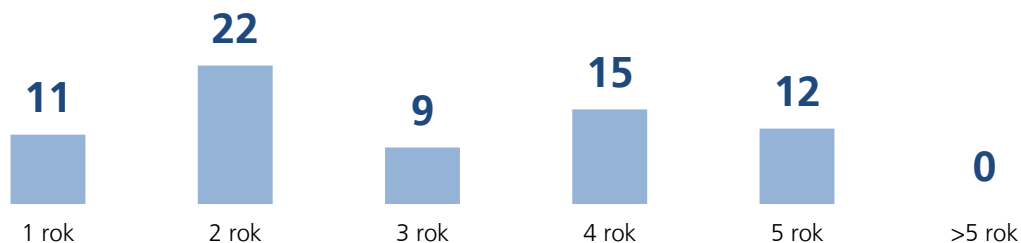
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 850 m², varav 4 850 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

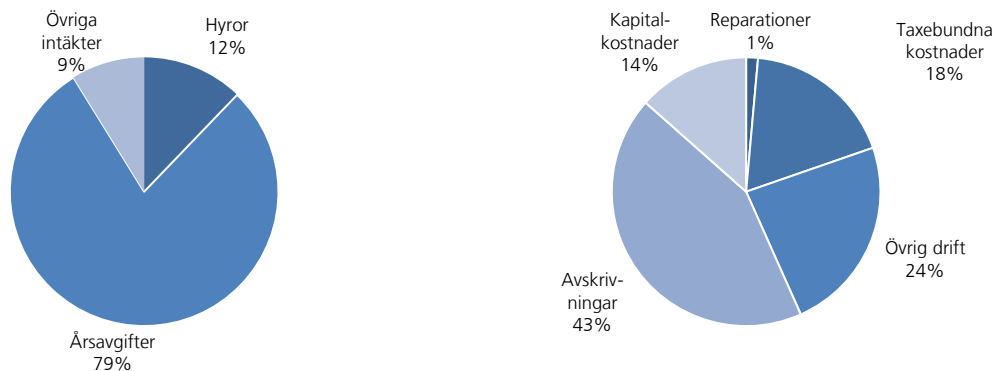
Föreningens ekonomi

Långtidsplan för underhåll samt flerårsbudget kommer att upprättas under 2022. Två av lånen omförhandlades under 2021 med effekt från 2022-01-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 831 960	873 613
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 058 588	4 023 127
Finansiella intäkter	56	148
Minskning kortfristiga fordringar	774 121	0
	4 832 765	4 023 275
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 922 321	1 706 428
Finansiella kostnader	595 202	682 131
Ökning av kortfristiga fordringar	0	403 742
Minskning av långfristiga skulder	231 000	231 000
Minskning av kortfristiga skulder	191 303	41 627
	2 939 826	3 064 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 724 899	1 831 960
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 892 939	958 347

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2-års garantibesiktning inkl. åtgärder har skett under året. Utöver detta har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	660	165	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 283	13 331	13 378	0
Elkostnad/m ² totalyta	31	30	3	0
Värmekostnad/m ² totalyta	46	59	15	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	54	2	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	141	34	0
Soliditet (%)	76	76	76	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-373	-279	-91	0
Nettoomsättning (tkr)	4 058	4 023	991	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 850 m² bostäder.

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	145 883 500	0	0	145 883 500
Upplåtelseavgifter	62 521 500	0	0	62 521 500
Fond för yttre underhåll	327 356	145 500	0	181 856
S:a bundet eget kapital	208 732 356	145 500	0	208 586 856
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-697 694	-145 500	-279 119	-273 075
Årets resultat	-372 714	-372 714	279 119	-279 119
S:a ansamlad förlust	-1 070 408	-518 214	0	-552 194
S:a eget kapital	207 661 948	-372 714	0	208 034 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-372 714
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-552 194
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 500
summa balanserat resultat	-1 070 408

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 070 408
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 058 228	4 022 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	480
Summa rörelseintäkter		4 058 588	4 023 127
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 547 091	-1 462 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 006	-129 486
Personalkostnader	Not 6	-250 224	-114 044
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 913 835	-1 913 835
Summa rörelsekostnader		-3 836 156	-3 620 263
RÖRELSERESULTAT		222 432	402 864
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 202	-682 131
Summa finansiella poster		-595 146	-681 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-372 714	-279 119
ÅRETS RESULTAT		-372 714	-279 119

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	269 048 871	270 962 706
Summa materiella anläggningstillgångar	269 048 871	270 962 706
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	269 048 871	270 962 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	745	404 060
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 758 093	361 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	42 994
Summa kortfristiga fordringar	3 758 838	808 060
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1 831 960
Summa kassa och bank	0	1 831 960
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 758 838	2 640 020
SUMMA TILLGÅNGAR	272 807 710	273 602 726

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		208 405 000	208 405 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	327 356	181 856
Summa bundet eget kapital		208 732 356	208 586 856
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-697 694	-273 075
Årets resultat		-372 714	-279 119
Summa ansamlad förlust		-1 070 408	-552 194
SUMMA EGET KAPITAL		207 661 948	208 034 662
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 191 500	34 422 500
Summa långfristiga skulder		29 191 500	34 422 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	35 231 000	30 231 000
Leverantörsskulder		230 780	74 819
Skatteskulder		0	404 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	492 482	435 745
Summa kortfristiga skulder		35 954 262	31 145 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 807 710	273 602 726

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 206 507	3 206 507
Årsavgifter - bortfall	0	-5 916
Hyror parkering	494 108	452 950
Bredbandsintäkter	249 435	249 435
Varmvattenintäkter	108 192	119 689
Öresutjämning	-13	-18
	4 058 228	4 022 647

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	360	480
	360	480

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	83 254	83 253
	Fastighetsskötsel beställning	4 104	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	26 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 045	14 315
	Snöröjning/sandning	104 156	49 664
	Städning entreprenad	56 954	56 955
	Hissbesiktning	9 230	0
	Gård	13 343	14 599
	Serviceavtal	6 000	11 500
	Förbrukningsmateriel	20 423	11 981
	Brandskydd	39 474	0
		342 983	268 267
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 450	0
	Lås	0	3 333
	Ventilation	6 928	7 796
	Elinstallationer	5 476	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 635	8 579
	Hiss	37 686	0
	Mark/gård/utemiljö	5 780	0
		64 955	19 708
	Taxebundna kostnader		
	El	150 047	147 606
	Värme	223 705	288 433
	Vatten	275 524	263 539
	Sophämtning/renhållning	161 010	151 638
		810 286	851 215
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 891	57 250
	Kabel-TV	267 440	266 458
	Bredband	536	0
		328 867	323 708
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 547 091	1 462 898
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	6 877	3 677
	Medlemsinformation	0	240
	Tele- och datakommunikation	2 512	2 512
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	450	1 881
	Studieverksamhet	0	2 488
	Förvaltningsarvode	71 310	93 348
	Administration	9 607	4 636
	Konsultarvode	3 125	4 455
		125 006	129 486

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	190 400	90 000
	Sociala kostnader	59 824	24 044
		250 224	114 044
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 913 835	1 913 835
		1 913 835	1 913 835
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	273 355 000	273 355 000
	Utgående anskaffningsvärde	273 355 000	273 355 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 392 294	-478 459
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 913 835	-1 913 835
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 306 129	-2 392 294
	Planenligt restvärde vid årets slut	269 048 871	270 962 706
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	82 021 500	82 021 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	97 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
		138 000 000	138 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	138 000 000	138 000 000
		138 000 000	138 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 104	361 006
	Momsavräkning	31 090	0
	Klientmedel hos SBC	3 724 899	0
		3 758 093	361 006
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÅKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	42 994
		0	42 994

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	181 856	36 371
	Reservering enligt stadgar	145 500	145 485
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	327 356	181 856

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	0,400 %	20 000 000	20 000 000	2022-12-22
	Swedbank	0,373 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,020 %	15 000 000	15 000 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,100 %	19 422 500	19 653 500	2024-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		64 422 500	64 653 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 231 000	-30 231 000	
			29 191 500	34 422 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 267 500 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	118 400	70 000
	Sociala avgifter	37 259	22 050
	Ränta	104	333
	Avgifter och hyror	336 719	343 362
		492 482	435 745

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med besiktningsåtgärder kommer att fortsätta under året. I övrigt finns inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2022

Johanna Gerdin Bueno
Ordförande

Sofia Kumlin
Ledamot

Alexander Lissenko
Ledamot

Sepideh Madson
Ledamot

Christina Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Bo Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tollare 2:46

Org.nr 769633-8362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tollare 2:49 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2022-04-13

Bo Svensson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 206 000	3 206 507	3 206 000
Hyror parkering	505 000	494 108	436 000
Bredbandsintäkter	249 000	249 435	249 000
Varmvattenintäkter	151 000	108 192	149 000
Öresutjämning	0	-13	0
Övriga intäkter	0	360	0
	4 111 000	4 058 588	4 040 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-87 000	-83 254	-85 000
Fastighetskötsel beställning	0	-4 104	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	-28 000	0	-25 000
Fastighetskötsel gård beställning	-8 000	-6 045	-20 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-104 156	-100 000
Städning entreprenad	-60 000	-56 954	-60 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	0
Hissbesiktning	0	-9 230	0
Gård	-45 000	-13 343	-15 000
Serviceavtal	-12 000	-6 000	0
Förbrukningsmateriel	-10 000	-20 423	-8 000
Brandskydd	-24 000	-39 474	0
	-384 000	-342 983	-313 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-25 000
Tvättstuga	0	-1 450	0
Ventilation	0	-6 928	0
Elinstallationer	0	-5 476	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 635	0
Hiss	0	-37 686	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 780	0
	-50 000	-64 955	-25 000
Taxebundna kostnader			
El	-170 000	-150 047	-150 000
Värme	-301 000	-223 705	-280 000
Vatten	-300 000	-275 524	-220 000
Sophämtning/renhållning	-158 000	-161 010	-156 000
	-929 000	-810 286	-806 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-60 891	-60 000
Kabel-TV	-278 000	-267 440	-265 000
Bredband	0	-536	0
	-338 000	-328 867	-325 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-6 877	-3 000
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 512	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-14 875	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 250	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-450	0
Studieverksamhet	-3 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-99 000	-71 310	-95 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	0	0
Administration	-3 000	-9 607	-5 000
Konsultarvode	-27 000	-3 125	0
	-171 000	-125 006	-126 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-190 400	-70 000
Arbetsgivaravgifter	0	-59 824	0
	-70 000	-250 224	-70 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 914 000	-1 913 835	-1 914 000
	-1 914 000	-1 913 835	-1 914 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 856 000	-3 836 156	-3 579 000
RÖRELSERESULTAT	255 000	222 432	461 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	56	0
Låneräntor	-440 000	-593 304	-680 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 896	0
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-440 000	-595 146	-680 000
RESULTAT	-185 000	-372 714	-219 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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