



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Glan-Årsta



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 Glan-Årsta

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Amanda Fröjd Lindsjö	Ordförande
Elisabeth Hagsten	Sekreterare
Urban Hane	Kassör
Tomas Eriksson	Ledamot
Anders Johansson	Ledamot

Karl Ivar Eric Alnebratt	Suppleant	Avgått under året
Lise-Lott Olsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Jens-Olof Lasthein
Johan Österlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GLAN 3	1994	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

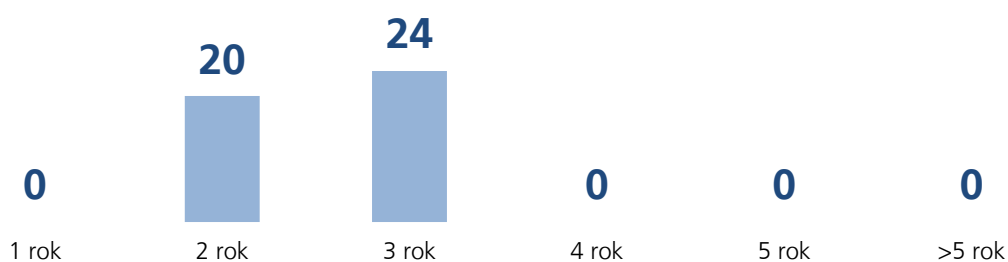
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 143 m², varav 2 848 m² utgör boyta och 295 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dator- och mobilreparationer	47 m ²	2022-04-30 hyrestid 3 år.
Skrädderi	47 m ²	2023-06-30, hyrestid 3 år
Kontor	47 m ²	2022-09-30, hyrestid 3 år
Hobbyverksamhet	59 m ²	2022-05-11, hyrestid 1 år
Inrednings- och antikvitetshandel	47 m ²	2024-05-31, hyrestid 3 år.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Lokalen får nyttjas av alla boende i föreningen. Information om vem som har hand om uthyrningen finns anslaget i porten.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av stamventiler	2021	
Byte av fönsterlister	2021	Bytet gjort i samtliga lägenheter
Installation av fiber	2020	
Renovering av trädetaljer i entréerna	2020	
Byte av expansionskärl	2020	
Inköp av ny grill	2020	
Värmepump bytts ut på garanti	2020	
Installation av dörrstängare i källaren	2020	
Nya krokar för barncyklar i cykelrummet	2020	
Renovering Årsta retro	2019	
Totalrenovering Kemtvätt	2019	
Målning av plåt på taken	2019	
Ny isolering ventilation 31:an	2019	
Ny källardörr 31:an	2019	
Stamspolning	2019	
Nya rörhattar på tak, båda husen	2018	
Åtgärder mot buller - värmepump 31:an	2018	
Utbyte av trasiga takpannor	2018	
Nya tilluftsventiler i alla lägenheter	2018	I alla sovrum och vardagsrum
Ny dörr till Kemtvättens lokal	2018	
Bullerdämpning rökgasfläktar 31:an	2018	
Byte av låscylinder samt koddosa 31:an	2018	
Utbyte backventil och ställdon varmvatten	2018	
Utbyte termostater till radiatorer	2018	
Förrådsbygge 29:an	2018	
Utbyte portöppnare båda husen	2018	
Renovering av spjäll i lägenheter med öppen spis	2017	
Bullerdämpning av rökgasfläktar - fick ej avsedd effekt	2017	
Lagning av sprickor i fasad	2017	beställdes via SBC
Byte av elkabel till och undercentral i 29:an	2016 - 2017	
Markarbete för hantering av regnvatten utanför källarlokal 29:an	2016	
Översyn och förbättring av ventilationssystemen och rökgaskanaler, samt installation av frånluftsvärmepump och installation av nya frånluftsfläktar	2014 - 2016	
Byte av fjärrvärmecentral	2014	
Byte av el-ledningar i butikslokaler	2014	
Byte av avloppsstammar i bottenplattorna	2014	

Ny panel garagedörrar	2013
Dränering av inläckande dagvatten i matkällare 31:an	2013
Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2009
Flyttning av expansionskärl	2008
Spolning av köksstammar	2008
Cykelrum utökas och renoveras	2007
Nya källargolv	2006 - 2007
Iordningställande av trädgård och sopstation	2005 - 2007
Omputsning av fasad	2004
Omläggning av markytor.	2004 - 2008
Uppsättning 2 vägbommar samt belysning i trädgården.	
Nya balkonger	2004
Dränering av husgrund	2003
Renovering av trapphus	2001
Elstambyte	2000
Rörstambyte	2000
Renovering av fönster	1999
Omläggning av tak	1995

Planerat underhåll	År
---------------------------	-----------

Målning tvättstuga, cykelrum, barnvagnsrum m.m.	2022
Injustering av värmesystem	2022
Hissmålning och korgrenovering	2022
Målning fasad efter spricklagning 29:an	2022
Målning trapphus	2022
Renovering carport m.m.	2023
Byte av hisslinor	2025
Stamspolning	2025
Mark, p-platser samt linjemarkering	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

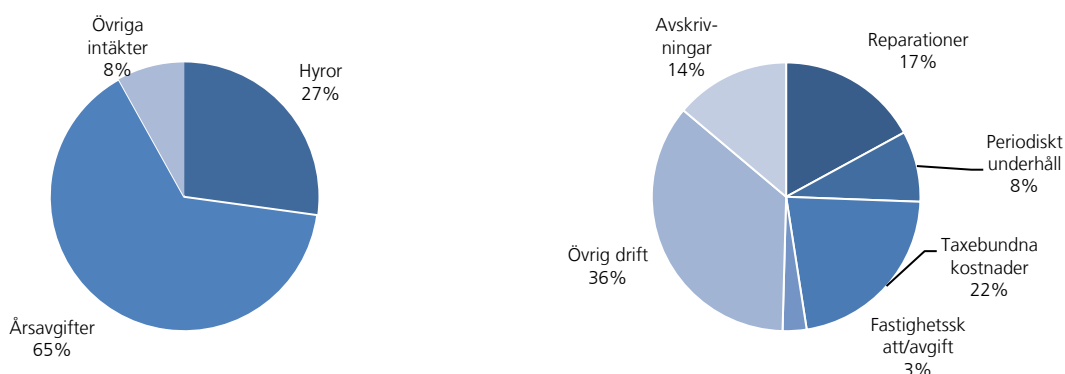
Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Ren Standard i Stockholm
Service av hissar	Kone AB
Akuta reparationer	Jourman Securitas Sverige AB
Sophämtning	Stockholms Stad Renhållning
Elnät	Ellevio
Värme	Fortum Fjärrvärme
Tidningsåtervinning	TÅV AB
Snöskottning	Swed mark & park
Hr Björkmans Entrémattor	Entremattor
El Förbrukning	Fortum
Service tvättstuga	Söderkyl
Brandskyddstjänst	Anticimex
Digital bokningstavla tvättid	Bokatvättid.se
Bredband	Bahnhof AB
Värmesystem	Enex

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 899 305	2 147 168
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 298 917	2 250 921
Finansiella intäkter	491	66
Minskning kortfristiga fordringar	1 320	2 288
Ökning av kortfristiga skulder	29 358	0
	2 330 086	2 253 275
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 540 133	2 431 756
Finansiella kostnader	146	166
Minskning av kortfristiga skulder	0	69 215
	2 540 279	2 501 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 689 113	1 899 305
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-210 193	-247 863

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vämeutredning

Under året har utredning av värmesystemet gjorts då uppvärmningskostnaderna på sikt hotade att urholka föreningens budget samt att klagomål inkommit från föreningsmedlemmar om kalla och dragiga lägenheter.

Firman Enex AB som anlitas för att se över systemet har installerat fjärrmonitorering samt injusteringsventiler. Frågan gällande värmeläckage högst upp i husen är fortfarande under utredning.

Värmefrågan är komplex och har diskuteras ingående under året. Styrelsen har valt att fokusera på direkta värmehöjande åtgärder i lägenheterna så som fönsterisolering.

Planering inför renovering av trapphus

Styrelsen har träffat och tagit in offerter från tre olika entreprenörer för renovering av trapphus. Styrelsens intention är att i möjligaste mån återställa trapphuset till ursprungligt utförande.

Pandemins påverkan

Årsmötet genomfördes utomhus samt godkände poströster som åtgärder för att minska risken för smittspridning.

Styrelsen har i största utsträckning hållit digitala möten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	547	547	586
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 226	1 225	1 227	856
Elkostnad/m ² totalyta	29	22	25	26
Värmekostnad/m ² totalyta	129	157	161	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	21	25
Soliditet (%)	98	98	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-649	-589	-569	-669
Nettoomsättning (tkr)	2 253	2 186	2 116	2 069

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 848 m² bostäder och 295 m² lokaler.

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	5 008 080	0	0	5 008 080
Upplåtelseavgifter	19 047 298	0	0	19 047 298
Fond för yttre underhåll	350 916	350 916	-349 872	349 872
S:a bundet eget kapital	24 406 294	350 916	-349 872	24 405 250
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 068 258	-350 916	-239 363	-7 477 980
Årets resultat	-649 170	-649 170	589 235	-589 235
S:a ansamlad förlust	-8 717 428	-1 000 086	349 872	-8 067 214
S:a eget kapital	15 688 866	-649 170	0	16 338 036

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-649 170
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 717 342
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-350 916</u>
summa balanserat resultat	-8 717 428

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>252 855</u>
-8 464 573

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	2 252 527	2 185 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 390	65 120
Summa rörelseintäkter		2 298 917	2 250 921
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 191 167	-2 134 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 491	-142 287
Personalkostnader	Not 6	-157 474	-154 520
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-408 299	-408 299
Summa rörelsekostnader		-2 948 432	-2 840 055
RÖRELSERESULTAT		-649 515	-589 134
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		491	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146	-166
Summa finansiella poster		345	-100
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-649 170	-589 235
ÅRETS RESULTAT		-649 170	-589 235

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	14 303 215	14 711 514
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 303 215	14 711 514
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 303 215	14 711 514
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 667 114	1 912 119
Summa kortfristiga fordringar		1 667 114	1 912 119
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		51 397	17 905
Summa kassa och bank		51 397	17 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 718 511	1 930 023
SUMMA TILLGÅNGAR		16 021 725	16 641 537

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 055 378	24 055 378
Fond för yttre underhåll	Not 11	349 872
Summa bundet eget kapital	24 406 294	24 405 250
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-8 068 258	-7 477 980
Årets resultat	-649 170	-589 235
Summa ansamlad förlust	-8 717 428	-8 067 214
SUMMA EGET KAPITAL	15 688 866	16 338 036
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	105 539	85 264
Övriga skulder	18 750	6 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	211 771
Summa kortfristiga skulder	332 859	303 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 021 725	16 641 537

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	83 år	83 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	66 år	66 år
Fasad	35 år	35 år
Markanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 488 079	1 488 079
Hyror bostäder	138 201	138 201
Hyror lokaler	381 507	381 207
Hyror parkering	65 418	47 777
Hyror garage	10 800	17 700
Hyror förråd	28 800	28 700
Kabel-TV intäkter	26 840	42 240
Bredbandsintäkter	122 508	61 254
Hysesrabatt	-9 742	-19 484
Öresutjämning	116	127
	2 252 527	2 185 801

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	1 750	0
Försäkringsersättning	0	65 120
Övriga intäkter	44 640	0
	46 390	65 120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 408	45 416
	Fastighetsskötsel beställning	4 714	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 624	8 813
	Snöröjning/sandning	11 581	4 000
	Städning entreprenad	45 963	44 808
	Mattvätt/Hyrmattor	5 302	4 799
	Hissbesiktning	5 372	3 373
	Gemensamma utrymmen	0	6 785
	Sophantering	1 450	0
	Gård	4 262	6 366
	Serviceavtal	66 423	33 300
	Förbrukningsmateriel	7 085	6 771
	Brandskydd	28 053	14 338
	Fordon	0	434
		266 237	179 203
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 726
	Tvättstuga	29 555	9 997
	Lås	12 595	4 247
	VVS	30 007	4 640
	Värmeanläggning/undercentral	321 627	78 539
	Ventilation	10 398	15 065
	Elinstallationer	17 176	0
	Hiss	29 184	2 561
	Tak	36 875	0
	Fönster	1 100	0
	Vattenskada	14 337	0
		502 854	121 775
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	384 375
	Entré/trapphus	106 770	87 275
	VVS	17 110	0
	Ventilation	0	98 125
	Bredband	21 475	20 469
	Fönster	107 500	0
		252 855	590 244
	Taxebundna kostnader		
	El	91 318	70 071
	Värme	404 631	493 939
	Vatten	88 854	83 307
	Sophämtning/renhållning	53 593	46 045
	Grovsopor	8 504	8 261
		646 900	701 623
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 100	44 956
	Självrisk	0	23 200
	Markhyra/vägavgift/avgäld	4 920	0
	Tomträttsavgäld	222 900	222 900
	Kabel-TV	22 333	42 385
	Bredband	141 453	125 367
		437 706	458 808
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 616	83 296
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 191 167	2 134 949

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 652	1 837
	Juridiska åtgärder	54 056	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 400	15 619
	Föreningskostnader	11 541	18 461
	Styrelseomkostnader	950	1 520
	Fritids- och trivselkostnader	849	360
	Förvaltningsarvode	94 556	92 536
	Administration	2 912	4 529
	Konsultarvode	7 575	7 425
		191 491	142 287
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 999	120 000
	Sociala kostnader	37 475	34 520
		157 474	154 520
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	117 904	117 904
	Förbättringar	248 580	248 580
	Markanläggning	41 815	41 815
		408 299	408 299

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 162 571	23 162 571
	Utgående anskaffningsvärde	23 162 571	23 162 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 451 057	-8 042 758
	Årets avskrivningar enligt plan	-408 299	-408 299
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 859 356	-8 451 057
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 303 215	14 711 514
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 545 000	28 545 000
	Taxeringsvärde mark	36 497 000	36 497 000
		65 042 000	65 042 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 000 000	63 000 000
	Lokaler	2 042 000	2 042 000
		65 042 000	65 042 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 556	71 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	71 556	71 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 556	-71 556
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 556	-71 556
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	22 362	22 362
	Skattefordran	7 036	8 356
	Klientmedel hos SBC	587 312	1 881 401
	Räntekonto hos SBC	1 050 404	0
		1 667 114	1 912 119

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	349 872	349 872
	Reservering enligt stadgar	350 916	349 872
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-349 872	-349 872
	Vid årets slut	350 916	349 872

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000	15 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Avgifter och hyror	199 395	211 771
	Värmeanläggning/undercentral	9 175	0
		208 570	211 771

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade större underhåll


Under 2022 planeras för renovering av trapphus samt injustering av värmesystem.

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 6 / 3 2022


Amanda Fröjd Lindsjö
Ordförande
2022-03-04



Elisabeth Hagsten
Sekreterare
2022-03-04


Urban Hane
Kassör
2022-03-06


Tomas Eriksson
Ledamot
2022-03-04


Anders Johansson
Ledamot
2022-03-04

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2022


Carina Toresson
Extern revisor

TE
AF
AJ
HA
CA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glan-Årsta, org.nr 716419-8710.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Glan-Årsta för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Glan-Årsta för räkenskapsåret 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed 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 grunder 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.

Stockholm 16/3 2022



Carina Toresson

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