



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sundby nr 1



# 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sundby nr 1

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.

- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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 1995-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-08 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

Ginger Flärvall	Ordförande
Kim Bäckström	Ledamot
Patrik Krokstedt	Ledamot
Thomas Liljander	Ledamot
Suzanna Olsson	Ledamot

Anna Christina Ingemarsson	Suppleant
Uno Kenth Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

### Valberedning

Annikka Rosman  
Margareta Utterborn

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Emund 9	1995	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via vattenradiatorer.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 15 flerbostadshus.

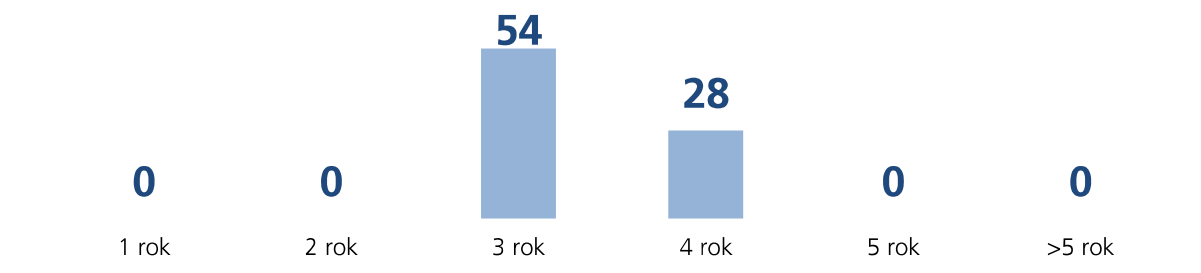
Värdeåret är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 464 m<sup>2</sup>, varav 6 464 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Höjning av fastigheter som sjunkit	2019 - 2022	pågående arbete
Taktvätt	2018	Klart 2020

Planerat underhåll	År
Ommålning av fasader	Start tidigast 2023

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Finansiell optimering	Finopti
Vinterunderhåll	Sundbybergs Åkeri & Trp AB
Trädgårdsunderhåll	Habitek Utemiljö AB
Skadedjursbekämpning	NoMore
Laddstolpar för elbil	CTek

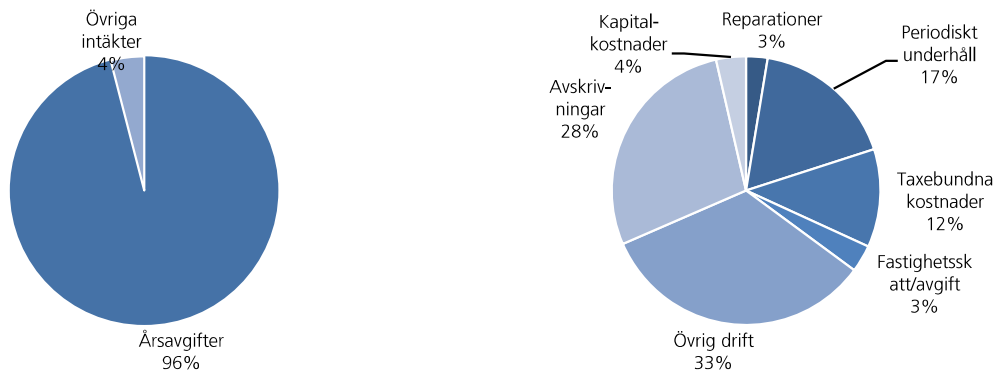
## Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen är god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 232 814</b>	<b>7 546 055</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 004 464	3 996 456
Finansiella intäkter	12 927	12 721
Ökning av kortfristiga skulder	0	101 613
	<b>4 017 390</b>	<b>4 110 790</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 576 535	3 194 729
Finansiella kostnader	134 532	227 679
Ökning av kortfristiga fordringar	21 722	3 159
Minskning av långfristiga skulder	1 189 037	998 463
Minskning av kortfristiga skulder	207 934	0
	<b>4 129 761</b>	<b>4 424 031</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 120 444</b>	<b>7 232 814</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-112 370</b>	<b>-313 241</b>

\*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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gjort en del renoveringar av området.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	595	595	595	595
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 882	5 066	5 221	5 352
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	7	6	6	8
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	40	32	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	21	35	42	38
Soliditet (%)	36	34	34	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	254	-466	-832	-55
Nettoomsättning (tkr)	4 004	3 996	3 996	4 008

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 464 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	10 611 724	0	0	10 611 724
Fond för yttre underhåll	626 568	199 740	-1 413 786	1 840 614
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>11 238 292</b>	<b>199 740</b>	<b>-1 413 786</b>	<b>12 452 338</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 374 972	-199 740	948 254	5 626 458
Årets resultat	254 023	254 023	465 532	-465 532
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>6 628 995</b>	<b>54 283</b>	<b>1 413 786</b>	<b>5 160 926</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 867 287</b>	<b>254 023</b>	<b>0</b>	<b>17 613 264</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	254 023
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 574 712
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-199 740
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>6 628 995</b>

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

626 568
<b>7 255 563</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 003 684	3 995 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	796
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 004 464</b>	<b>3 996 456</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 206 177	-2 804 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 988	-304 290
Personalkostnader	Not 6	-86 370	-86 039
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 052 300	-1 052 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 628 836</b>	<b>-4 247 030</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>375 628</b>	<b>-250 574</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 927	12 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 532	-227 679
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 605</b>	<b>-214 959</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>254 023</b>	<b>-465 532</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>254 023</b>	<b>-465 532</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8, 14	42 835 834	43 888 134
Inventarier Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>42 835 834</b>	<b>43 888 134</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>42 839 334</b>	<b>43 891 634</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	8 807	1 060
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	2 447 361	2 556 528
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 456 168</b>	<b>2 557 588</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 808 239	4 797 468
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 808 239</b>	<b>4 797 468</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 264 407</b>	<b>7 355 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 103 741</b>	<b>51 246 689</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 611 724	10 611 724
Fond för yttre underhåll	Not 12	626 568	1 840 614
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 238 292</b>	<b>12 452 338</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		6 374 972	5 626 458
Årets resultat		254 023	-465 532
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>6 628 995</b>	<b>5 160 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 867 287</b>	<b>17 613 264</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 734 125	9 435 662
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 734 125</b>	<b>9 435 662</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 824 125	23 311 625
Leverantörsskulder		25 390	97 656
Skatteskulder		236 816	230 092
Övriga skulder		2 000	115 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	413 998	443 255
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 502 329</b>	<b>24 197 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 103 741</b>	<b>51 246 689</b>

## 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	63 år	63 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 844 611	3 844 611
Vattenintäkter	151 080	151 080
Elintäkter moms	3 613	0
Elintäkter laddstolpe	4 410	0
Öresutjämning	-31	-31
	<b>4 003 684</b>	<b>3 995 660</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	780	796
	<b>780</b>	<b>796</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	1 723	0
	Fastighetskötsel beställning	5 006	7 133
	Fastighetskötsel gård entreprenad	141 208	139 818
	Fastighetskötsel gård beställning	40 075	8 319
	Snöröjning/sandning	100 307	40 527
	Gemensamma utrymmen	1 423	3 713
	Gård	21 430	0
	Serviceavtal	2 243	0
	Förbrukningsmateriel	1 817	2 681
		<b>315 232</b>	<b>202 191</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	1 600	0
	Lås	9 050	0
	VVS	2 891	9 041
	Elinstallationer	8 227	24 218
	Balkonger/altaner	0	1 669
	Mark/gård/utemiljö	0	2 300
	Garage/parkering	0	3 306
	Skador/klotter/skadegörelse	74 064	0
		<b>95 832</b>	<b>40 534</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	656 722	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 360 792
	Garage/parkering	0	52 994
		<b>656 722</b>	<b>1 413 786</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	42 567	40 373
	Vatten	276 682	259 536
	Sophämtning/renhållning	107 964	115 784
	Grovsopor	18 170	27 338
		<b>445 383</b>	<b>443 030</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	179 043	160 481
	Självrisk	0	33 741
	Tomträttsavgäld	343 200	343 200
	Kabel-TV	51 127	50 260
		<b>573 370</b>	<b>587 682</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>119 638</b>	<b>117 178</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 206 177</b>	<b>2 804 401</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	0	609
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	37 500	43 750
	Föreningskostnader	0	1 542
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 144
	Förvaltningsarvode	200 050	197 948
	Förvaltningsarvodena övriga	0	22 734
	Administration	4 152	4 184
	Konsultarvode	35 456	18 479
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 830	13 390
		<b>283 988</b>	<b>304 290</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	16 370	16 039
		<b>86 370</b>	<b>86 039</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 052 300	1 052 300
		<b>1 052 300</b>	<b>1 052 300</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 580 265	66 580 265
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 580 265</b>	<b>66 580 265</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 692 131	-21 639 831
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 052 300	-1 052 300
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-23 744 431</b>	<b>-22 692 131</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>42 835 834</b>	<b>43 888 134</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		<b>107 000 000</b>	<b>107 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	107 000 000	107 000 000
		<b>107 000 000</b>	<b>107 000 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	168 952	168 952
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>168 952</b>	<b>168 952</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-168 952	-168 952
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-168 952</b>	<b>-168 952</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	125 445	121 181
	Momsavräkning	9 711	0
	Klientmedel hos SBC	1 261 994	2 435 347
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		<b>2 447 361</b>	<b>2 556 528</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 840 614	2 450 111
	Reservering enligt stadgar	199 740	199 740
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 413 786	-809 237
	<b>Vid årets slut</b>	<b>626 568</b>	<b>1 840 614</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,490 %	0	13 177 500	Löst
SEB	0,490 %	0	1 537	Löst
Nordea	0,450 %	9 084 125	9 434 125	2023-12-20
Nordea	0,720 %	0	10 134 125	Löst
Handelsbanken	0,190 %	12 690 000	0	2022-11-28
Handelsbanken	0,190 %	9 784 125	0	2022-12-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 558 250</b>	<b>32 747 287</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 824 125	-23 311 625	
		<b>8 734 125</b>	<b>9 435 662</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 613 065 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 beläning har bekräftats hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	56 803 000	56 803 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	69 999	70 000
Sociala avgifter	21 994	21 994
Ränta	3 748	4 584
Avgifter och hyror	318 257	341 608
Elinstallation	0	5 069
	<b>413 998</b>	<b>443 255</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att måla om, men detta kommer att ske tidigast 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Ginger Flärvall  
Ordförande

Kim Bäckström  
Ledamot

Patrik Krokstedt  
Ledamot

Thomas Liljander  
Ledamot

Suzanna Olsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
KPMG AB

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundby nr 1, org. nr 769600-9161

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundby nr 1 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-  
mågan 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

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sundby nr 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 juni 2022

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 844 000	3 844 611	3 844 000
Vattenintäkter	163 000	151 080	160 000
Elintäkter moms	0	3 613	0
Elintäkter laddstolpe	17 640	4 410	0
Öresutjämning	0	-31	0
Övriga intäkter	0	780	0
	<b>4 024 640</b>	<b>4 004 464</b>	<b>4 004 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-1 723	0
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-5 006	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-196 000	-141 208	-156 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-40 075	-5 000
Snöröjning/sandning	-135 000	-100 307	-135 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-1 423	-1 000
Gård	-1 000	-21 430	-1 000
Serviceavtal	0	-2 243	-11 000
Förbrukningsmateriel	-26 000	-1 817	-4 000
	<b>-375 000</b>	<b>-315 232</b>	<b>-318 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-58 000	0	-55 000
Entré/trapphus	0	-1 600	0
Lås	0	-9 050	0
VVS	0	-2 891	0
Elinstallationer	0	-8 227	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-74 064	0
	<b>-58 000</b>	<b>-95 832</b>	<b>-55 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-450 000	-656 722	-100 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-100 000
	<b>-450 000</b>	<b>-656 722</b>	<b>-200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-43 000	-42 567	-39 000
Vatten	-260 000	-276 682	-208 000
Sophämtning/renhållning	-121 000	-107 964	-95 000
Grovsopor	0	-18 170	-26 000
	<b>-424 000</b>	<b>-445 383</b>	<b>-368 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-167 000	-179 043	-132 000
Tomträttsavgäld	-344 000	-343 200	-344 000
Kabel-TV	-53 000	-51 127	-52 000
	<b>-564 000</b>	<b>-573 370</b>	<b>-528 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-114 000	-119 638	-113 000
	<b>-114 000</b>	<b>-119 638</b>	<b>-113 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-46 000	-37 500	-37 000
Föreningskostnader	-2 000	0	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-208 000	-200 050	-205 000
Förvaltningsarvodena övriga	-24 000	0	-24 000
Administration	-7 000	-4 152	-6 000
Konsultarvode	0	-35 456	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-14 000	-6 830	0
	<b>-304 000</b>	<b>-283 988</b>	<b>-281 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-144 900	-70 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-16 370	-22 000
	<b>-184 900</b>	<b>-86 370</b>	<b>-92 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 053 000	-1 052 300	-1 053 000
	<b>-1 053 000</b>	<b>-1 052 300</b>	<b>-1 053 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 526 900</b>	<b>-3 628 836</b>	<b>-3 008 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>497 740</b>	<b>375 628</b>	<b>996 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	12 854	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	73	0
Låneräntor	-128 000	-134 419	-228 000
Övriga räntekostnader	0	-113	0
	<b>-128 000</b>	<b>-121 605</b>	<b>-228 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>369 740</b>	<b>254 023</b>	<b>768 000</b>

# 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](http://www.sbc.se)