



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Alprosen i Mariehäll





# 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 Alprosen i Mariehäll

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 2018 och 2078.
- 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 utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20 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

Willjam Strömberg	Ordförande
Matteus Aho Benjaro	Ledamot
Jesper Johansson	Ledamot
Riim Saro	Ledamot
Annica Caesar	Suppleant
Erik Mauritzson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-----------------	------------------	------------------

#### Valberedning

Hannah Tannemyr  
Jenny Weibert

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alphyddan 11	2018	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

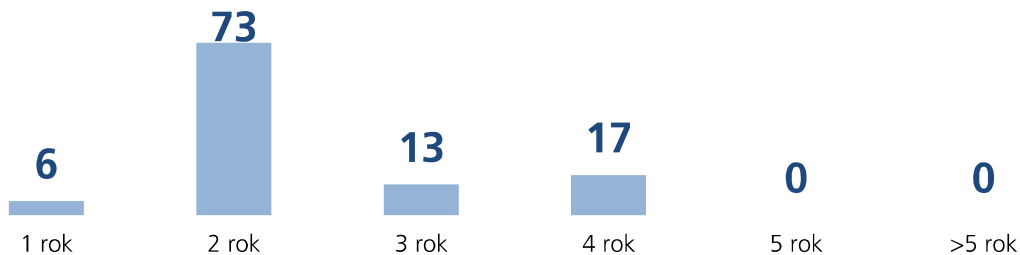
Fastigheten bebyggdes 2018 - 0 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 160 m<sup>2</sup>, varav 6 381 m<sup>2</sup> utgör boyta och 779 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gym	424 m <sup>2</sup>	2033-03-31
Barngymnastik	204 m <sup>2</sup>	2023-08-31
Restaurang	151 m <sup>2</sup>	2024-03-14

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Cykelgarage  
Garage med 52 st bilplatser  
Parkeringsplatser, 3 st.  
Barnvagnsförråd, 6 st.  
Takterrasser, 3 st.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2078.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK-besiktning	2021	FT/FTX-system lägenheter
Buskar beskärning	2021	20-40 m2
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK-besiktning	2022	Avser lokaler - arbete utfört i februari 2022
Rengöring värmeväxlare (stor) ventilation	2022	Arbete försenat pga felaktig avrinning som behöver hanteras först
Rengöring värmebatterier	2022	Arbete försenat pga felaktig avrinning som behöver hanteras först
El- och brandbesiktning	2022	
Målning av utemöbler	2022	Soffor och bord
Kantskärning gräsytor	2023	5-100 m
Buskar omplantering	2024	5-20 m2
Målning av skyddsräcken	2026	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

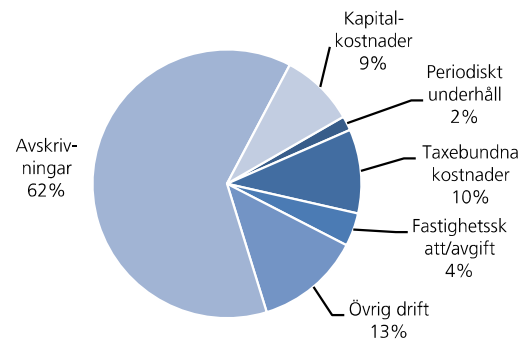
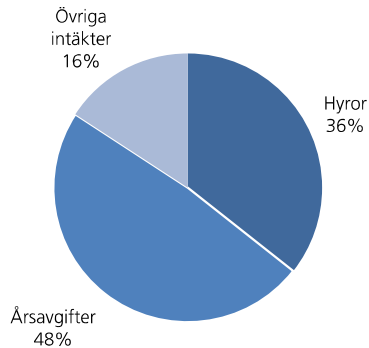
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning & fastighetskötsel	SBC
Skötsel av utemiljö	N.A. Tur AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 541 474</b>	<b>1 910 533</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 927 174	7 544 608
Finansiella intäkter	640	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	582 986
	<b>7 927 814</b>	<b>8 127 594</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 424 093	3 474 143
Finansiella kostnader	1 338 207	1 916 250
Ökning av kortfristiga fordringar	285 055	0
Minskning av långfristiga skulder	1 172 000	2 310 750
Minskning av kortfristiga skulder	119 949	795 509
	<b>7 339 304</b>	<b>8 496 652</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 129 983</b>	<b>1 541 474</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>588 509</b>	<b>-369 059</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ventilation, värme och varmvatten

I slutet av december 2021 drabbades hela föreningen av ett haveri gällande ventilation, värme och varmvatten som innebar att större delar av föreningen stod utan varmvatten, värme och ventilation under sista dagarna av 2021 och de första veckorna i januari 2022. I samband med detta uppstod även en vattenskada i del av fastigheten. Ventilation, värme och varmvatten är nu fullt fungerande men arbete med återställning av skadade ytor och oberoende utredning av orsak till haveriet samt besiktning av hela värme- och ventilationssystemet pågår ännu i 2022.

I december 2021 har OVK utförts för samtliga lägenheter i fastigheten.

### Installation av laddstolpar

Föreningen har under året installerat 10 st elbilsaddare i garaget som varit uthyrda genomgående under verksamhetsåret.

### Omförhandlat lån och elavtal

Under 2021 omförhandlades ett av föreningens lån och i samband med detta sänktes räntan på detta lån från 1,85 % till 0,39 %. Under våren 2021 omförhandlades även föreningens elavtal, och styrelsen valde då att binda det då rörliga elpriset, vilket innebär att föreningen inte påverkas märkbart av de höjda elpriserna.

### Arbete med garantiåtgärder

Styrelsen har under 2021 fortsatt arbeta med att tillse att fastigheterna och de enskilda lägenheternas garantiåtgärder från 2-årsbesiktningen slutförs. Detta har varit ett prioriterat ärende under 2021, och bl.a. har defekta brandluckor och lamparmaturer åtgärdats i fastigheten.

### Feldeklaration för år 2018

Föreningen har under året drivit vidare den process i Kammarrätten mot Skatteverket avseende skattetillägg för felaktig deklaration. Se vidare under händelser efter verksamhetsåret för slutligt utfall.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 109 st  
Överlåtelse under året: 30 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 174  
Tillkommande medlemmar: 39  
Avgående medlemmar: 52  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 161

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	604	614	605
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 520	2 444	2 726
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	18 057	18 241	18 603
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	168	136	172
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	15	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	187	268	256
Soliditet (%)	77	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 186	-7 197	-7 612
Nettoomsättning (tkr)	7 599	7 224	7 288

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 381 m<sup>2</sup> bostäder och 779 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående år resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	427 527 500	0	0	427 527 500
Fond för yttre underhåll	1 424 086	97 900	0	1 326 186
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>428 951 586</b>	<b>97 900</b>	<b>0</b>	<b>428 853 686</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-21 425 950	-97 900	-7 196 942	-14 131 109
Årets resultat	-7 185 643	-7 185 643	7 196 942	-7 196 942
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-28 611 593</b>	<b>-7 283 543</b>	<b>0</b>	<b>-21 328 050</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>400 339 993</b>	<b>-7 185 643</b>	<b>0</b>	<b>407 525 636</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 185 643
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 328 051
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 900
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-28 611 594</b>

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

267 562
<b>-28 344 032</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 599 312	7 224 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	327 862	320 555
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 927 174</b>	<b>7 544 608</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 747 185	-3 009 328
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 661	-229 645
Personalkostnader	Not 6	-143 247	-235 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-9 351 156	-9 351 156
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 775 250</b>	<b>-12 825 299</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-5 848 076**      **-5 280 691**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		640	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 338 207	-1 916 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 337 567</b>	<b>-1 916 250</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-7 185 643**      **-7 196 942**

### ÅRETS RESULTAT

**-7 185 643**      **-7 196 942**



## 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	456 169 159	465 038 580
Inventarier	Not 9	58 124 485	58 606 221
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>514 293 644</b>	<b>523 644 801</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>514 293 644</b>	<b>523 644 801</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		195 310	62 038
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 860 704	344 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	82 896	21 213
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 138 910</b>	<b>427 363</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		440 066	1 278 049
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>440 066</b>	<b>1 278 049</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 578 976</b>	<b>1 705 412</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>516 872 620</b>	<b>525 350 213</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		427 527 500	427 527 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 424 086	1 326 186
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>428 951 586</b>	<b>428 853 686</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-21 425 950	-14 131 109
Årets resultat		-7 185 643	-7 196 942
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-28 611 593</b>	<b>-21 328 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>400 339 993</b>	<b>407 525 636</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	54 051 000	55 223 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 051 000</b>	<b>55 223 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	61 172 000	61 172 000
Leverantörsskulder		256 519	435 464
Skatteskulder		265 480	265 480
Övriga skulder		20 686	33 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	766 942	695 375
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 481 627</b>	<b>62 601 577</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>516 872 620</b>	<b>525 350 213</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	25 år	25 år
Stomkomplett. medl.	15 år	15 år
Fasader/balkonger	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Markanläggning	25 år	25 år
Inventarier	80 år	80 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	3 851 069	3 918 771
	Hyror lokaler momspliktiga	1 963 210	1 904 106
	Hyror parkering moms	3 916	0
	Hyror garage moms	5 500	1 100
	Hyror parkering	21 030	1 326
	Hyror garage	830 933	799 166
	Bredbandsintäkter	215 820	17 985
	Hyresrabatt	-33 333	-23 252
	Vattenintäkter	0	179 013
	Vattenintäkter moms	0	12 320
	Kallvattenintäkter	425	0
	Varmvattenintäkter	251 594	0
	Elintäkter	0	350 194
	Elintäkter moms	476 443	26 585
	Värmeintäkter	0	12 480
	Övriga debiterade avgifter	1 572	0
	Överlåtelse/pantsättning	0	24 203
	Avgift andrahandsuthyrning	11 112	0
	Öresutjämnning	21	55
		<b>7 599 312</b>	<b>7 224 052</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	53 297	4 700
	Övriga erhållna bidrag	110 325	0
	Försäkringsersättning	47 300	67 475
	Övriga intäkter	116 940	248 380
		<b>327 862</b>	<b>320 555</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	13 858
	Fastighetsskötsel beställning	9 218	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	187 088	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 375	0
	Snöröjning/sandning	39 863	8 511
	Städning entreprenad	129 982	10 334
	Städning enligt beställning	3 192	0
	Mattvätt/Hyrmattor	23 501	4 382
	Sotning	5 586	-5 586
	OVK Obl. Ventilationskontroll	95 378	0
	Hissbesiktning	8 120	0
	Myndighetstillsyn	11 070	31 242
	Garage/parkering	978	4 769
	Gård	8 416	9 828
	Serviceavtal	81 937	17 566
	Förbrukningsmateriel	0	1 444
	Brandskydd	14 945	0
	Fordon	17 048	8 992
		<b>656 698</b>	<b>105 338</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	1 429 562
	Lokaler	9 870	0
	Sophantering/återvinning	1 046	0
	Entré/trapphus	11 316	9 698
	Lås	15 549	13 703
	VVS	0	2 725
	Värmeanläggning/undercentral	15 090	0
	Ventilation	17 500	0
	Hiss	59 997	0
	Mark/gård/utemiljö	2 312	12 931
	Garage/parkering	1 565	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 153	734
	Vattenskada	9 733	79 156
		<b>146 132</b>	<b>1 548 509</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	49 024	0
	Garage/parkering	218 539	0
		<b>267 563</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 201 274	975 904
	Värme	0	-320
	Vatten	191 578	110 713
	Sophämtning/renhållning	117 013	18 519
		<b>1 509 865</b>	<b>1 104 816</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	77 626	70 625
	Självrisk	0	47 300
	Bredband	484 283	0
		<b>561 908</b>	<b>117 925</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>605 019</b>	<b>132 740</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 747 185</b>	<b>3 009 328</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	313	306
	Medlemsinformation	581	756
	Tele- och datakommunikation	0	2 386
	Juridiska åtgärder	3 325	76 645
	Inkassering avgift/hyra	3 505	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	53 192	70 248
	Föreningskostnader	2 176	2 975
	Styrelseomkostnader	1 200	1 581
	Förvaltningsarvode	299 588	11 107
	Förvaltningsarvodena övriga	993	0
	Administration	103 757	7 539
	Korttidsinventarier	3 188	0
	Konsultarvode	56 885	56 102
	Föreningsavgifter	4 958	0
		<b>533 661</b>	<b>229 645</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	109 000	160 780
	Löner	0	18 167
	Sociala kostnader	34 247	56 222
		<b>143 247</b>	<b>235 169</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	1 915 996	1 915 996
	Yttertak K3	273 714	273 714
	Fasader/balkonger K3	547 428	547 428
	Stomkomplettering förening K3	3 503 536	3 503 536
	Stomkomplettering medlem K3	2 190 805	2 190 805
	Markanläggning	437 942	437 942
	Inventarier	481 736	481 736
		<b>9 351 156</b>	<b>9 351 156</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	487 210 475	487 210 475
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>487 210 475</b>	<b>487 210 475</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 171 895	-13 302 475
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 869 420	-8 869 420
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-31 041 316</b>	<b>-22 171 895</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>456 169 159</b>	<b>465 038 580</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	98 536 950	98 536 950
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	148 200 000	148 200 000
	Taxeringsvärde mark	73 074 000	73 074 000
		<b>221 274 000</b>	<b>221 274 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	208 000 000	208 000 000
	Lokaler	13 274 000	13 274 000
		<b>221 274 000</b>	<b>221 274 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 217 025	60 217 025
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>60 217 025</b>	<b>60 217 025</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 610 804	-1 129 068
	Årets avskrivningar enligt plan	-481 736	-481 736
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 092 540</b>	<b>-1 610 804</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>58 124 485</b>	<b>58 606 221</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	295 693	0
	Momsavräkning	0	888
	Klientmedel hos SBC	1 689 918	263 425
	Fordringar	-132 034	0
	Fordringar kreditfakturor	7 127	79 799
		<b>1 860 704</b>	<b>344 112</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Försäkring	82 896	6 420	
	Serviceavtal	0	14 793	
		<b>82 896</b>	<b>21 213</b>	
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Vid årets början	1 326 186	0	
	Reservering enligt stadgar	97 900	1 228 286	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	97 900	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 424 086</b>	<b>1 326 186</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Danske Bank	1,850 %	30 000 000	30 000 000
	Danske Bank	1,650 %	30 000 000	30 000 000
	Danske Bank	0,710 %	55 223 000	56 395 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>115 223 000</b>	<b>116 395 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 172 000	-61 172 000
			<b>54 051 000</b>	<b>55 223 000</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				Rörligt
				Rörligt
				2023-10-02

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 109 417 000 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	143 531	117 784
	Vatten	35 570	33 179
	Sophämtning	12 350	18 519
	Extern revisor	35 000	35 000
	Arvoden	63 586	33 611
	Sociala avgifter	19 979	10 559
	Ränta	22 131	4 029
	Avgifter och hyror	434 796	434 183
	Snöröjning	0	8 511
		<b>766 942</b>	<b>695 375</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- I januari 2022 fick föreningen en dom från Kammarrätten i den process som förts gentemot Skatteverket avseende felaktig deklaration från 2018. I domen reducerades skattetillägget till 50 %. Domen har vunnit laga kraft och föreningen har fått tillbaka cirka 250 tkr av tidigare kostnader.

- I januari 2022 har föreningen skickat in en ansökan om retroaktivt bygglov avseende den imkanal som byggherren låtit uppföra utan bygglov och utan styrelsens medgivande.

- I februari 2022 har OVK för samtliga föreningens lokaler utförts.

- För att öka transparensen i föreningen har styrelsen i februari 2022 valt att återuppta de återkommande medlemsbrev, som framgent kommer att skickas ut vid ett antal tillfällen under året.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Willjam Strömberg  
Ordförande

Matteus Aho Benjaro  
Ledamot

Jesper Johansson  
Ledamot

Riim Saro  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll, org.nr 769629-1207

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll 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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 av Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 räkenskaper. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# 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)