

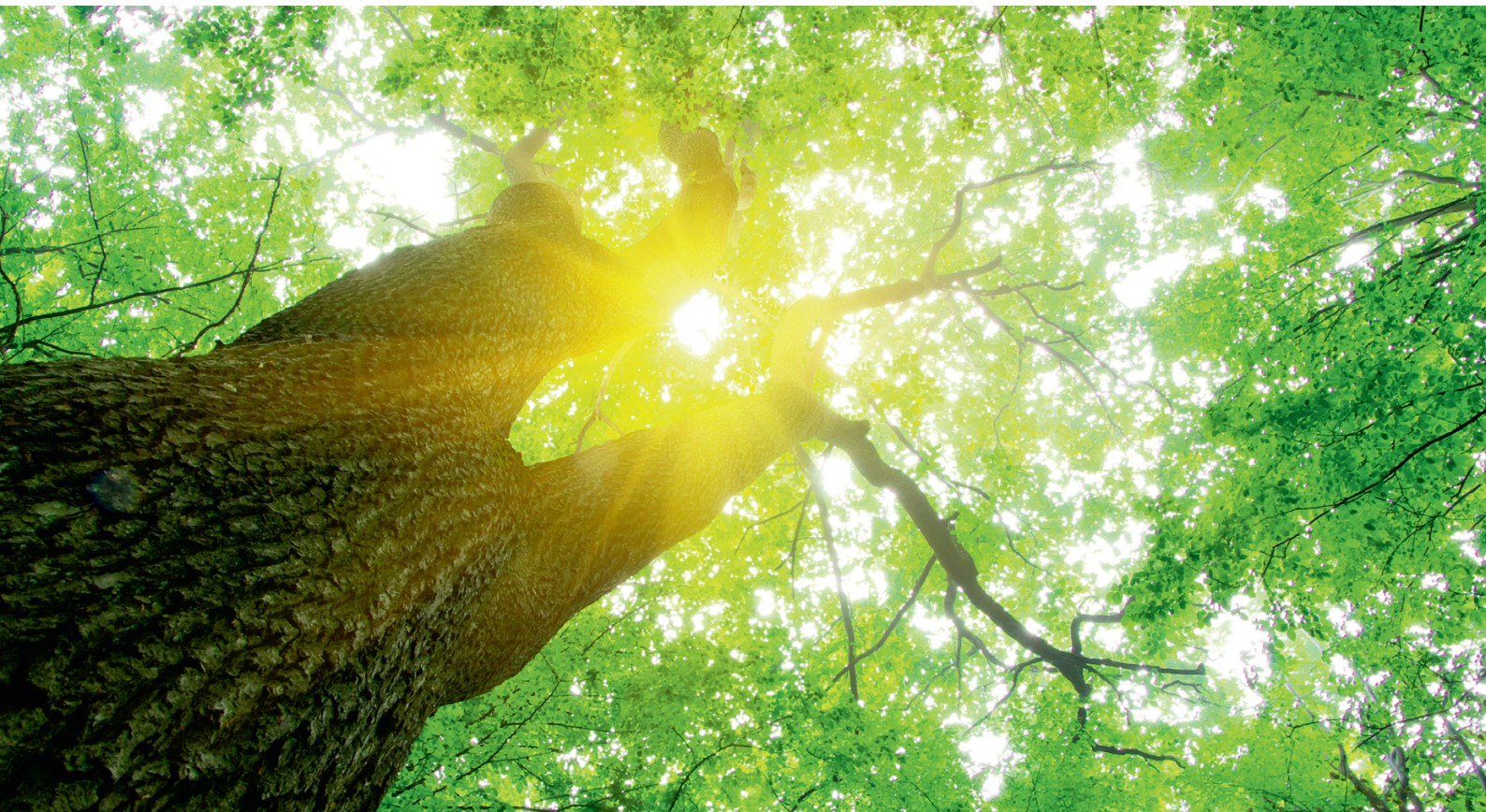


# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Bajonetten 5



# 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)



### Valberedning

Mikael Halldin  
Ingrid Nilsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAJONETTEN 5	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

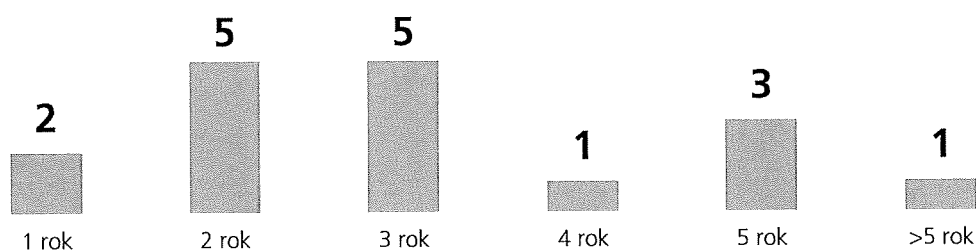
Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 553 m<sup>2</sup>, varav 1 553 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	Hobbyrum i gårdshuset

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2060.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad-, tak- och fönsterrenovering	2021	Större renovering av fastighetens tak, fasad och fönster, samt en del mindre insatser
Hiss	2020	Fördjupad besiktning och reparation av hiss
Underhållsplan	2020	Upprättande av långsiktig underhållsplan
Belysning i trapphus	2019	Översyn och reparation av belysning i trapphus
Belysning innergården	2018	LED-belysning på gården installerats
Automatisk dörröppning till porten mot gatan	2018	Automatisk dörröppning installerats
Torkskåp	2017	Elektrolux
Rörstambyte	2012	Rörstam i källaren
Ventilation	2010 - 2011	Genomgång av ventilation i fastigheten
Rörstambyte	2005 - 2009	Stambyte genomfört i största delen av fastigheten
Fjärrvärmecentral	2005	Byte av fjärrvärmecentral i källaren
Ny tvättmaskin i tvättstugan	2005	Ny Wascator tvättmaskin och torktumlare
Nya balkonger	2002	
Omläggning av tak	1996	
Nyinstallation hiss	1994	
Elstambyte	1994	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredband 2
Internet uppkopplingstyp	Höghastighetsbredband 100 mbit/s, via optisk fiber i alla lägenheter fr.o.m. april 2008
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avropsavtal för snöskottning	Snö o Isfritt Stockholm AB
Hissinspektion	Inspecta Sweden AB
Serviceavtal hiss	Kone AB
Trapphusstädning	HEBE Städ & Fastighetsservice AB

### Föreningens ekonomi

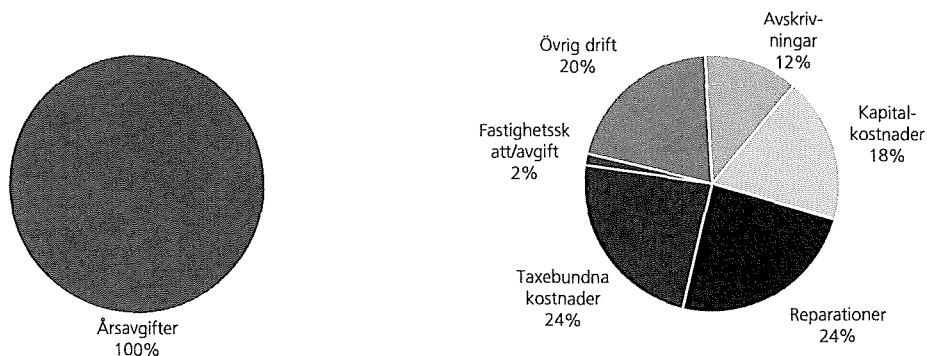
Årsavgifter kan komma att höjas något med anledning av planerade och nyligen genomförda underhållsarbeten.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en underhållsplan som sträcker sig fram till 2060.

	2021	2020
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>398 244</b>	<b>446 550</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	775 942	775 944
Finansiella intäkter	377	2
Ökning av långfristiga skulder	7 559 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 618 167	0
	<b>9 953 986</b>	<b>775 946</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 198 753	733 961
Finansiella kostnader	313 178	72 596
Ökning av materiella anläggningstillgångar	8 060 442	0
Ökning av kortfristiga fordringar	19 961	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 695
	<b>9 592 334</b>	<b>824 253</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>759 896</b>	<b>398 244</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>361 652</b>	<b>-48 307</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

Under räkenskapsåret beslutade styrelsen om att renovera tak, fasader och fönster på föreningens fastighet för att åtgärda det brådskande underhållsbehov som konstaterades i underhållsplanen. För att tillse att renoveringen genomfördes med hög kvalitet och till marknadsmässig kostnad upphandlades Byggnadsverket i Stockholm AB som byggnadskonsult för renoveringen. Med hjälp av Byggnadsverket i Stockholm AB upphandlades Stark Fasad som totalentreprenör för renoveringen. Vid räkenskapsårets slut hade renoveringen genomförts – med undantag för mindre ändrings- och tillägsarbeten – i enlighet med budget och planerad kvalitetsnivå.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	500	500	498	499
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 761	1 893	1 893	1 893
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	15	19	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	163	129	139	141
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	14	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	202	47	47	47
Soliditet (%)	13	47	48	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-942	-131	-53	-91
Nettoomsättning (tkr)	776	776	773	778

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 553 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	2 615 000	0	0	2 615 000
Upplåtelseavgifter	1 056 800	0	0	1 056 800
Fond för yttre underhåll	1 720 232	175 800	0	1 544 432
Balkongfond	7 559	0	0	7 559
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 399 591</b>	<b>175 800</b>	<b>0</b>	<b>5 223 791</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 657 556	-175 800	-131 397	-2 350 360
Årets resultat	-941 666	-941 666	131 397	-131 397
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 599 222</b>	<b>-1 117 466</b>	<b>0</b>	<b>-2 481 756</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 800 369</b>	<b>-941 666</b>	<b>0</b>	<b>2 742 035</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-941 666
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 481 756
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-175 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 599 222</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 599 222</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	775 942	775 944
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>775 942</b>	<b>775 944</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-986 674	-627 255
Övriga externa kostnader	Not 4	-212 079	-106 706
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-206 054	-100 785
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 404 806</b>	<b>-834 746</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-628 865</b>	<b>-58 802</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		377	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 178	-72 596
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-312 801</b>	<b>-72 594</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-941 666</b>	<b>-131 397</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-941 666</b>	<b>-131 397</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 6,13	13 248 857	5 394 469
Inventarier	Not 7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 248 857</b>	<b>5 394 469</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 250 857</b>	<b>5 396 469</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	759 986	398 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	19 965	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>779 951</b>	<b>398 338</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>779 951</b>	<b>398 338</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 030 808</b>	<b>5 794 807</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 671 800	3 671 800
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 720 232	1 544 432
Balkongfond		7 559	7 559
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 399 591</b>	<b>5 223 791</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 657 556	-2 350 360
Årets resultat		-941 666	-131 397
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 599 222</b>	<b>-2 481 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 800 369</b>	<b>2 742 035</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	2 940 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 940 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 500 000	0
Leverantörsskulder		1 140 420	36 976
Skatteskulder		1 406	896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	588 614	74 401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 230 440</b>	<b>112 273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 030 808</b>	<b>5 794 807</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFAR 2012:1 (K3), vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

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 från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	
Yttertak	60 år	
Fasad/balkonger	40 år	
Fönster	60 år	
Stomkompl förening	50 år	
Stamledningar VA	50 år	
Värmesystem	50 år	
Luftbehandlingssystem	100 år	
Fastighetsel inkl svagström	50 år	
Hissar	35 år	
Utemiljö allmänt	25 år	
Byggnader		100 år
Värmeanläggning		20 år
Ventilation		10 år
Stambyte 2009		40 år
Stambyte 2012		50 år

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	775 880	775 880
	Öresutjämning	62	64
		<b>775 942</b>	<b>775 944</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	9 375	9 375
	Städning entreprenad	50 283	45 144
	Sotning	0	6 572
	Hissbesiktning	5 705	2 343
	Gemensamma utrymmen	2 463	0
	Gård	1 499	1 419
	Serviceavtal	6 916	6 158
	Förbrukningsmateriel	1 909	273
	Brandskydd	0	5 344
		<b>78 150</b>	<b>76 627</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	6 161	1 225
	Lås	11 922	5 500
	VVS	10 950	0
	Elinstallationer	15 491	11 090
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 700
	Hiss	23 618	119 391
	Fasad	0	5 593
	Skador/klotter/skadegörelse	123 935	0
	Vattenskada	225 269	0
		<b>417 345</b>	<b>144 499</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	55 807	23 741
	Värme	253 707	200 304
	Vatten	35 756	33 552
	Sophämtning/renhållning	59 943	44 400
		<b>405 213</b>	<b>301 997</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 811	52 434
	Kabel-TV	2 681	2 673
	Bredband	22 671	24 732
		<b>61 163</b>	<b>79 839</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>24 803</b>	<b>24 293</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>986 674</b>	<b>627 255</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	265	0
	Förvaltningsarvode	55 064	53 888
	Administration	143 861	300
	Konsultarvode	8 069	47 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 370	4 330
		<b>212 079</b>	<b>106 706</b>

<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	0	49 019
	Förbättringar	0	51 766
	Stomme och grund K3	120 485	0
	Yttertak K3	8 948	0
	Fasader/balkonger K3	10 473	0
	Fönster/dörrar och portar K3	13 562	0
	Stomkomplettering förening K3	11 185	0
	Stamledningar VA K3	6 993	0
	Värmesystem K3	9 099	0
	Luftbehandlingssystem K3	2 449	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	11 870	0
	Hissar K3	1 996	0
	Sekundärbyggnader K3	1 400	0
	Utemiljö allmänt K3	7 594	0
		<b>206 054</b>	<b>100 785</b>

<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 373 506	8 373 506
	Nyanskaffningar	8 057 319	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 430 825</b>	<b>8 373 506</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 979 037	-2 878 252
	Årets avskrivningar enligt plan	-206 054	-100 785
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 185 091</b>	<b>-2 979 037</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 248 857</b>	<b>5 394 469</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 395 000	1 395 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
		<b>58 600 000</b>	<b>58 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 600 000	58 600 000
		<b>58 600 000</b>	<b>58 600 000</b>

<b>Not 7</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 018	69 018
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>69 018</b>	<b>69 018</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-69 018	-69 018
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-69 018</b>	<b>-69 018</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	90	91
	Klientmedel hos SBC	195 534	398 244
	Räntekonto hos SBC	564 362	0
		<b>759 986</b>	<b>398 335</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	17 904	0
	Bredband	2 061	0
		<b>19 965</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 544 432	1 368 632
	Reservering enligt stadgar	175 800	175 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 720 232</b>	<b>1 544 432</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,580 %	0	2 640 500	lost lån
Handelsbanken	1,400 %	0	300 000	lost lån
Swedbank	0,248 %	3 000 000	0	Rörligt
Swedbank	0,232 %	3 000 000	0	Rörligt
Swedbank	0,296 %	4 500 000	0	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 500 000</b>	<b>2 940 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 500 000	0	
		<b>0</b>	<b>2 940 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 500 000 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 500 000	3 629 150

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	7 067	0
Värme	33 962	0
Vatten	5 168	0
Sophämtning	8 766	0
Ränta	2 113	8 576
Avgifter och hyror	64 662	65 825
Upplupna kostnader	466 876	0
	<b>588 614</b>	<b>74 401</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har ändrings- och tillägsarbetena avseende renoveringen genomförts enligt plan.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Maria Gabriella Sellman  
Ordförande

Christian Nils Adolf Danielsson  
Ledamot

Pål Harald Gustaf Ryfors  
Ledamot

Philip Rämssell  
Ledamot

Nils Johan Storckenfeldt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Torbjörn Larsson  
Extern revisor

Mikael Lindborg  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bajonetten 5, org. nr 716417-7128

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bajonetten 5 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 utlyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

- 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 Bajonetten 5 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 trygghande 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.

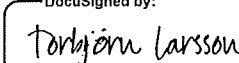
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

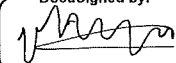
Stockholm den 30 maj 2022

KPMG AB

DocuSigned by:  


Torbjörn Larsson  
E814DEC681884F1...

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:  


Mikael Lindborg  
F458EEA867E94DD...

Förtroendevald 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)