



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stören 15



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stören 15

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 2022 och 2050.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22 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

Katarina Marteleur	Ordförande	
Anna Margareta Perman	Ledamot	
Karl Emil Igor Sandqvist	Ledamot	
Anna Therése Sommar	Ledamot	Flyttar
Sarantos Stasinakis	Ledamot	
Tim Karl Erik Tidner	Ledamot	Flyttar
Karl-Erik Cedemo	Suppleant	
Thomas Häggqvist	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Therése Sommar och Tim Karl Erik Tidner.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bodil Nordin	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------	------------------	----------------

Valberedning

Anna-Karin Andersson
Eva Järder

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Stören 15	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

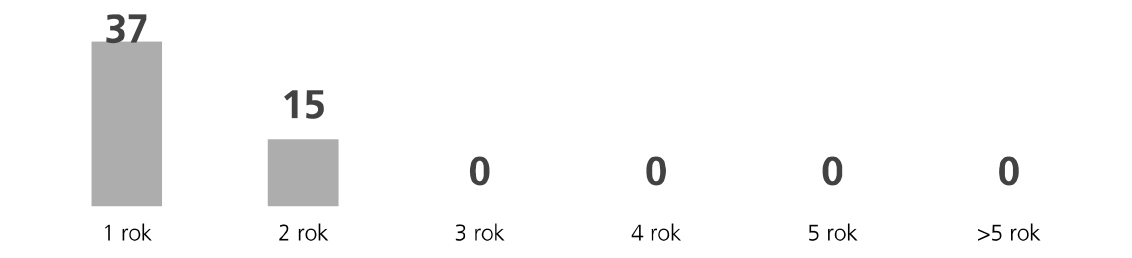
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 290 m², varav 1 985 m² utgör boyta och 305 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotvård	48 m ²	Löpande
Café	31 m ²	Löpande
Raring design	113 m ²	Löpande
Låsmakarna	79 m ²	Löpande
Svenska UMTS Nät	2 m ²	Löpande
TeliaSonera Mobile Networks	2 m ²	Löpande
Frisör	32 m ²	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Radonmätning	2021	
OVK-besiktning	2021	
Målning av takfot	2020	
Bättringsmålning av fönster utvändigt	2020	
Nya stuprör	2020	
Omputsning av fasad	2020	
Ommålning av fasad sockelväning	2020	
Fiber/bredband indraget till alla lgh	2019	
Låsbyte, samtliga lås	2019	
Ny tvättstuga, nya vitvaror	2018	
Nya elstammar, ny elcentral, 3-fas indraget till alla lgh	2018	
Stamspolning	2018	
Nya fönster i källarvåningen	2018	
Total renovering av källaren	2018 - 2019	
Nya källarförråd i källaren. Flytt från vindsförråd ner till källaren under 2019	2018 - 2019	
Ny fjärrvärmecentral, inreglering av samtliga radiatorer	2018	
Fönsterrenovering, nytt buller- och energiglas i inre ruta, målning utvändigt	2017	
Fasadrenovering bottenvåning samt byte av butiks-fönster	2016	
Dränering och renovering av gården, ny stenbeläggning	2015 - 2016	
Målning av trapphus	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll/ombyggnad av yttertak	2021-22	Pågående
Renovering av hiss, ny hisskorg	2021-22	Pågående
Inredning av vinden	2021-22	Pågående
Nytt entréparti	2022	Pågående

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Snöskottning på taket	Takjour
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds Fastighetsförvaltning
Medlemsservice	Bostadsrätterna
Städning	StädbolagEtt
Matta i entrén	Berendsen
Hissbesiktning	Dekra
Hiss	ManKan Hiss/Stockholms hiss-service AB

Övrig information

En ny lag som kommer är att vi måste kompostera vårt avfall och även ordna så att vi kan sortera förpackningar inom fastigheten. Detta kommer att utredas vidare.

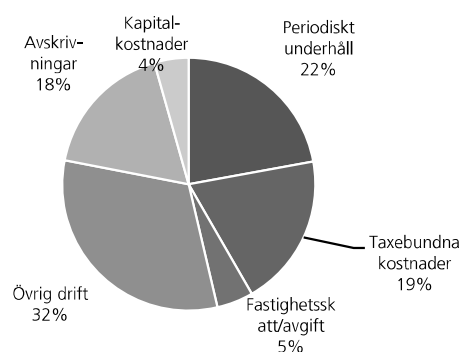
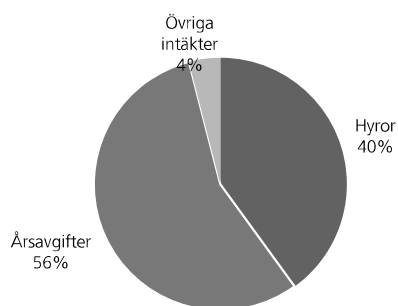
Föreningens ekonomi

Vid genomgång av budgeten för 2022 så behöver inga avgiftshöjningar ske under året. Den inflation som nu syns med bl a höjda priser på energi kan göra att detta behöver revideras under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 102 504	3 982 830
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 333 911	2 270 759
Finansiella intäkter	1 194	839
Minskning kortfristiga fordringar	0	43 170
Ökning av långfristiga skulder	0	36 351
Ökning av kortfristiga skulder	10 448 018	0
	12 783 124	2 351 120
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 537 605	4 041 622
Finansiella kostnader	141 105	173 275
Ökning av kortfristiga fordringar	6 691	0
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 549
	4 185 401	4 231 446
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 700 227	2 102 504
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	8 597 723	-1 880 326

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga särskilda underhållsarbeten utfördes i år. Upphandling av vindsentreprenör pågick under året. Utav 7 intresserade byggfirmor som lämnade offert valdes MPG Utveckling AB. Kontrakt skrevs den 1 juni 2021. Bygget startade under hösten 2021 och kommer att pågå till augusti 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	639	619	681
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 063	3 033	3 192	1 880
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 244	10 000	9 982	12 206
Elkostnad/m ² totalyta	30	26	31	32
Värmekostnad/m ² totalyta	188	179	192	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	23	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	76	123	86
Soliditet (%)	48	58	60	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-913	-2 512	-1 415	-8 628
Nettoomsättning (tkr)	2 331	2 256	2 235	2 182

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 985 m² bostäder och 305 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 490 674	0	0	38 490 674
Upplåtelseavgifter	8 422 659	0	0	8 422 659
Fond för yttre underhåll	204 084	204 084	-204 295	204 295
S:a bundet eget kapital	47 117 417	204 084	-204 295	47 117 628
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-18 510 967	-204 084	-2 307 960	-15 998 923
Årets resultat	-912 561	-912 561	2 512 255	-2 512 255
S:a ansamlad förlust	-19 423 528	-1 116 645	204 295	-18 511 178
S:a eget kapital	27 693 889	-912 561	0	28 606 450

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-912 561
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 306 883
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-204 084
summa balanserat resultat	-19 423 528

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

204 084
-19 219 444

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 330 911	2 256 243
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 000	14 516
Summa rörelseintäkter		2 333 911	2 270 759
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 163 065	-3 546 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 462	-369 833
Personalkostnader	Not 6	-139 078	-124 921
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-568 957	-568 957
Summa rörelsekostnader		-3 106 562	-4 610 579
RÖRELSERESULTAT		-772 650	-2 339 819
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 194	839
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 105	-173 275
Summa finansiella poster		-139 911	-172 436
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-912 561	-2 512 255
ÅRETS RESULTAT		-912 561	-2 512 255

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 13	45 896 093	46 420 481
Inventarier	Not 9	445 697	490 267
Summa materiella anläggningstillgångar		46 341 791	46 910 748
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 341 791	46 910 748
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 161	-1 933
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	10 607 085	2 007 572
Summa kortfristiga fordringar		10 609 246	2 005 639
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		270 073	269 265
Summa kassa och bank		270 073	269 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 879 318	2 274 904
SUMMA TILLGÅNGAR		57 221 109	49 185 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 913 333	46 913 333
Fond för yttre underhåll	Not 11	204 084	204 295
Summa bundet eget kapital		47 117 417	47 117 628
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 510 967	-15 998 923
Årets resultat		-912 561	-2 512 255
Summa ansamlad förlust		-19 423 528	-18 511 178
SUMMA EGET KAPITAL		27 693 889	28 606 450
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	6 350 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 350 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 350 000	13 500 000
Leverantörsskulder		801 357	58 851
Skatteskulder		302 736	298 472
Övriga skulder		9 793 056	60 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	280 072	310 981
Summa kortfristiga skulder		23 527 221	14 229 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 221 109	49 185 652

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 År	100 År
Säkerhetsdörrar	20 År	20 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 306 149	1 268 029
Hyror bostäder	80 191	78 619
Hyror lokaler momspliktiga	844 681	732 906
Hyror lokaler	9 485	113 544
Bredbandsintäkter	51 737	51 816
Hysesrabatt	-10 000	-39 030
Varmvattenintäkter	1 200	1 200
Värmeintäkter	38 316	39 680
Avgift andrahandsuthyrning	9 123	9 460
Öresutjämning	28	19
	2 330 911	2 256 243

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	14 516
Övriga intäkter	3 000	0
	3 000	14 516

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 190	34 026
	Fastighetsskötsel beställning	1 088	7 905
	Snöröjning/sandning	46 703	11 026
	Städning entreprenad	85 773	102 758
	Mattvätt/Hymattor	5 036	4 796
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 435	0
	Hissbesiktning	4 607	8 503
	Myndighetstillsyn	10 854	0
	Serviceavtal	3 603	3 394
	Förbrukningsmateriel	556	5 688
		213 844	178 097
	Reparationer		
	Lokaler	1 381	1 255
	Tvättstuga	367	2 213
	Lås	3 577	0
	VVS	2 292	2 932
	Elinstallationer	3 570	0
	Hiss	5 101	11 988
	Tak	0	11 913
	Skador/klotter/skadegörelse	1 997	7 442
		18 285	37 742
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	714 724	0
	Fasad	0	2 163 940
		714 724	2 163 940
	Taxebundna kostnader		
	El	68 333	60 176
	Värme	431 103	409 230
	Vatten	71 797	67 304
	Sophämtning/renhållning	60 288	48 892
		631 521	585 600
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 378	73 826
	Tomträttsavgäld	278 700	278 700
	Kabel-TV	9 899	9 808
	Bredband	68 567	68 567
		432 543	430 900
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	152 148	150 588
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 163 065	3 546 868

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	3 472	2 491
	Inkassering avgift/hyra	1 468	2 700
	Hysesförluster	0	39 660
	Revisionsarvode extern revisor	32 499	26 268
	Föreningskostnader	21 377	15 240
	Styrelseomkostnader	294	2 534
	Förvaltningsarvode	96 591	94 534
	Administration	30 429	124 728
	Konsultarvode	43 123	55 528
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 210	6 150
		235 462	369 833

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	99 984
	Sociala kostnader	39 078	24 937
		139 078	124 921

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	524 387	524 387
	Inventarier	44 570	44 570
		568 957	568 957

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 421 855	50 421 855
	Utgående anskaffningsvärde	50 421 855	50 421 855
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 001 374	-3 476 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-524 387	-524 387
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 525 762	-4 001 374
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 896 093	46 420 481
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 806 000	22 806 000
	Taxeringsvärde mark	45 222 000	45 222 000
		68 028 000	68 028 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 400 000	60 400 000
	Lokaler	7 628 000	7 628 000
		68 028 000	68 028 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	891 395	891 395
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	891 395	891 395
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-401 128	-356 558
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 570	-44 570
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-445 698	-401 128
	Redovisat restvärde vid årets slut	445 697	490 267
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	176 930	174 333
	Klientmedel hos SBC	9 379 844	1 833 239
	Räntekonto hos SBC	1 050 311	0
		10 607 085	2 007 572

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	204 295	224 211
Reservering enligt stadgar	204 084	204 084
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-204 295	-224 000
Vid årets slut	204 084	204 295

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
SEB	0,440 %	1 000 000	2 500 000	2022-09-28
SEB	0,300 %	5 000 000	5 000 000	2022-04-28
SEB	0,860 %	6 350 000	6 350 000	2022-04-28
SEB	0,890 %	6 000 000	6 000 000	2026-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		18 350 000	19 850 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 350 000	-13 500 000	
		6 000 000	6 350 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 500 000 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	21 955 000	21 955 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	50 980	50 982
Sociala avgifter	16 018	0
Ränta	1 332	1 903
Avgifter och hyror	211 742	258 096
	280 072	310 981

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
---------------	--	--

Ombyggnaden av vinden kommer att pågå under 2022. En ny hisskorg kommer att installeras under 2022. Ett nytt entréparti kommer att beställas och monteras under 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Katarina Marteleur
Ordförande

Anna Margareta Perman
Ledamot

Karl Emil Igor Sandqvist
Ledamot

Anna Therése Sommar
Ledamot

Sarantos Stasinakis
Ledamot

Tim Karl Erik Tidner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Bodil Nordin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stören 15
Org.nr. 769607-1690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stören 15 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. Styrelsens ansvar 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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 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 Stören 15 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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 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.

Stockholm den 2022

Bodil Nordin
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 318 000	1 306 149	1 268 000
Hyror bostäder	80 000	80 191	78 000
Hyror lokaler momspliktiga	854 000	844 681	732 000
Hyror lokaler	0	9 485	113 000
Bredbandsintäkter	51 000	51 737	51 000
Hysesrabatt	0	-10 000	0
Varmvattenintäkter	1 000	1 200	1 000
Värmeintäkter	39 000	38 316	39 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 123	0
Öresutjämning	0	28	0
Övriga intäkter	0	3 000	0
	2 343 000	2 333 911	2 282 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-36 000	-31 190	-35 000
Fastighetskötsel beställning	-4 000	-1 088	-2 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-46 703	-15 000
Städning entreprenad	-107 000	-85 773	-135 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-4 000
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-5 036	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-24 435	0
Hissbesiktning	-9 000	-4 607	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-10 854	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-3 000
Serviceavtal	-4 000	-3 603	-4 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-556	-4 000
	-192 000	-213 844	-210 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-101 000	0	-150 000
Lokaler	0	-1 381	0
Tvättstuga	0	-367	0
Lås	0	-3 577	0
VVS	0	-2 292	0
Elinstallationer	0	-3 570	0
Hiss	0	-5 101	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 997	0
	-101 000	-18 285	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-714 724	0
	0	-714 724	0
Taxebundna kostnader			
El	-63 000	-68 333	-75 000
Värme	-426 000	-431 103	-458 000
Vatten	-68 000	-71 797	-54 000
Sophämtning/renhållning	-51 000	-60 288	-31 000
	-608 000	-631 521	-618 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-77 000	-75 378	-70 000
Tomträttsavgäld	-279 000	-278 700	-279 000
Kabel-TV	-11 000	-9 899	-11 000
Bredband	-72 000	-68 567	-23 000
	-439 000	-432 543	-383 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-170 000	-152 148	-148 000
	-170 000	-152 148	-148 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-3 472	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 468	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-32 499	-42 000
Föreningskostnader	-16 000	-21 377	-12 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-294	-2 000
Förvaltningsarvode	-100 000	-96 591	-98 000
Administration	-90 000	-30 429	-50 000
Konsultarvode	0	-43 123	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 210	-7 000
	-247 000	-235 462	-214 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-100 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-39 078	-18 000
	-69 000	-139 078	-69 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-525 000	-524 387	-525 000
Inventarier	-45 000	-44 570	-45 000
	-570 000	-568 957	-570 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 396 000	-3 106 562	-2 362 000
RÖRELSERESULTAT	-53 000	-772 650	-80 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 118	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	76	0
Låneräntor	-201 000	-140 998	-201 000
Räntekostnader skattekonto	0	-107	0
	-201 000	-139 911	-201 000
RESULTAT	-254 000	-912 561	-281 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se