



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bällsta Strand 2



# 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 Bällsta Strand 2

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 2019 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ågatans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 10 procent. Samfälligheten förvaltar ågatan och strandpromenaden utmed Bällstaån.

#### Styrelsen

Per Magnus Glans	Ordförande
Ulf Christer Dennholt	Ledamot
Annika Margareta Fallenius	Ledamot
Fredrik Ingmar Fries	Ledamot
Hans Christer Pränting	Ledamot

Torsten Magnus Sundin	Suppleant
Yasmin Anja Sofie Tilles	Suppleant
Devran Yasit	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Margareta Fallenius, Fredrik Ingmar Fries, Per Magnus Glans, Hans Christer Pränting, Torsten Magnus Sundin, Yasmin Anja Sofie Tilles och Devran Yasit.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Tomas Ericson	Ordinarie Extern	Borev Revisionsbyrå AB, Uppsala
Byrårepresentant	Suppleant Extern	Borev Revisionsbyrå AB, Uppsala
Peter Thormählen	Ordinarie Intern	Internrevisor

#### Valberedning

Christer Blomgren	
Per Sjöborg	Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. Hölls digitalt..

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEN 8	1998	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Protector AB.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

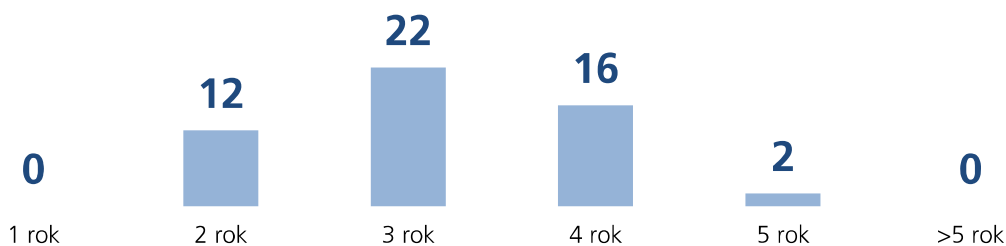
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 182 m<sup>2</sup>, varav 4 182 m<sup>2</sup> utgör boyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

#### Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Övernattningsrum/styrelserum
Cykelrum och källarförrådsutrymmen
Tvättstuga
Toalett
Uteförråd

#### Kommentar

Ågatan 22
Ågatan 24
Ågatan 22 + 24
Ågatan 24
Ågatan 24
Ågatan 22 + 24

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sammanträdesrum	2021	Rummet omgjort för att fungera både som sammanträdesrum och övernattningsrum.
Trappuppgångar	2021	Ommålning väggar alla plan i båda husen.
Tvättstuga	2021	Nya tvättmaskiner.
Arbeten för taksäkerhet	2020	Så kallade grabbräcken monteras för krav om säkerhet för takarbeten.
Hissar	2020	Nya mattor och ny belysning.
Radonmätning	2020	Radonhalt mättes i 18 lägenheter utan anmärkning.
Gårdar och grönytor	2020 - 2021	Omdaning gårdar och grönområden klart våren 2021.
Undercentral.	2019	Digital central installerad och nya ställdon för värme och vatten.
Fasadbesiktning	2019	Våra fasader är i mycket gott skick. De bör återigen statusbesiktigas om cirka 10 år och en större fasadrenovering ligger sannolikt mer än 20 år fram i tiden.
Yttre förråd	2019	Ombyggda.
Ytterbelysning	2019	Fasadlampor monterades mot ån och dito med rörelsedetektor över bakdörrar.
Gallergrindar	2019	Installerade framför fönster i trappuppgång för att minska risk för inbrott i de översta lägenheterna.
Grind mot gatan	2019 - 2021	Svetsarbeten och diverse justeringar.
Stamspolning	2019 - 2021	Spolning alla stammar och besiktning vattenlås med mera i alla lägenheter. Under 2021 utfördes sk relining i två lägenheter.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2022	
Värmesystemet	2022	Åtgärder i värmeåtervinningssystemet.
Soprum och grind	2022	Målning
OVK	2022	Uppskjuten åtgärd från 2020.
Fasader	2023	Målning av balkongpelare och fönsterkarmar i båda husen.
Värmepump	2023	Pump från 2007 ersätts med ny vid driftproblem.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör och Kanal-TV	Tele 2/Com Hem
Trappstädning	IPK Fastighetskötsel AB
Porttelefon och el	LTP Säkerhetsteknik AB
Elleverantör	Skelefteå Kraft + Vattenfall (Nät)
Hissar inklusive telefon i hissar	Kone Hiss
Fastighetsjour	IPK Fastighetservice AB
Värmepump	Climapac
Glas, kartonger, tidningsretur etc.	Ragn-Sells
Fjärrvärme	Norrenergi
Hushållssopor	Sundbybergs stad
Fastighetsförsäkring	Protector AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
IDM el	Home Solution AB
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Fastighetskötsel	IPK Fastighetskötsel AB
Snöskottning Tak	LS Mark- och takservice AB
Vatten	Sundbybergs Stad
Parkerigshuset Ågatan 1-3	Atrium & Ljungberg AB

## Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

## Övrig information

### Arbetsgrupper

**Ekonomi:** Fredrik Fries, Magnus Glans och Annika Fallenius

**Trädgård:** Ulf Dennholt, Susanne och Mattias Mattsson, Berith Norberg, Josefine och Rickard Fredman, Amelie Thunström och Mikael Rahm, Kirsten Holst-Eklund och Magnus Eklund, Christer Pränning, Magnus Glans och Devran Yasit.

Pandemin till trots genomfördes de traditionella städdagarna vår och höst. Ett 25-tal boende deltog. Däremot ställdes adventsfirandet in även detta år.

## Ågatans Samfällighet

Samfälligheten förvaltar Ågatan och promenadstråket utmed Bällstaån. De fem medlemsföreningarnas ordförande träffas för erfarenhetsutbyte i frågor av gemensam karaktär. Liksom under 2020 låg tyngdpunkten på förhandlingar med Sundbybergs stad om deras övertagande av förvaltningen av strandpromenaden. Det av staden upprättade intentionsavtalet har godkänts av alla föreningarna. Vår representant i samfällighetens styrelse var Christer Pränning.

### Föreningens ekonomi

I januari 2022 lades lån om drygt 13 miljoner kronor om, 6 425 000 kronor bands på 3 år med ränta 1,03 % och 7 miljoner på 1 år med räntan 0,43 %. Årligen amorteras 400 000 kronor på föreningens totala lån som uppgår till cirka 25 miljoner kronor.

Föreningen hyr av Atrium & Ljungberg 32 parkeringsplatser i kallgaraget Ågatan 3. Platserna och kö administreras av föreningen. Alla med P-plats har i garaget tillgång till laddstationer för elbil.

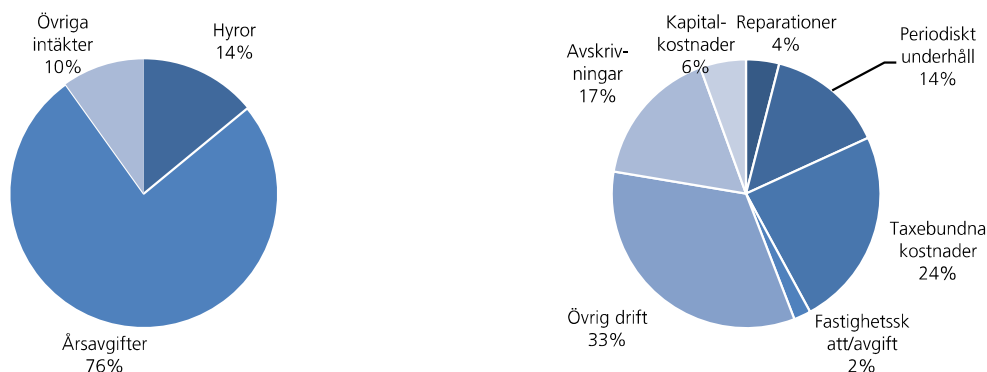
För styrelsearbete utgick ett arvode om totalt 1,5 prisbasbelopp.

Föreningen har debiterat de boende 1,65 kronor per kWh inkl moms för egen elkonsumtion (IDM).

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 051 843</b>	<b>4 214 103</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 079 526	3 026 247
Finansiella intäkter	330	93
Minskning kortfristiga fordringar	996	0
Ökning av kortfristiga skulder	10 092	0
	<b>3 090 944</b>	<b>3 026 340</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 859 862	2 214 692
Finansiella kostnader	205 914	309 103
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 704
Minskning av långfristiga skulder	2 012 500	450 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	213 101
	<b>5 078 276</b>	<b>3 188 600</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 064 511</b>	<b>4 051 843</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 987 332</b>	<b>-162 260</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

Ordinarie stämma hölls 2021-05-31. Stämman hölls digitalt från styrelsemedlems lägenhet. 24 boende varav 18 röstberättigade deltog via länk. Därutöver deltog 11 via poströstning och 1 via ombud. För avhandlade frågor hänvisas till stämmoprotokollet. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Formerna för mötena anpassades efter rådande anvisningar från myndigheterna.

Panträttsregistret som ligger hos vår förvaltare SBC uppdateras årligen.

Under första halvåret avslutades projekt "Omdaning av gårdar och grönområden" liksom "Ommålning av trappuppgångarna". Så kallad Relining har efter rostangrepp på ledningsrör genomförts i två lägenheter.

Ett övernattningsrum för medlemmarnas gäster har tillkommit genom ombyggnad av styrelserummet.

Tvättstugan har försetts med två nya maskiner.

Efter sommaren tog förhandlingarna om Sundbybergs stads övertagande av strandpromenaden åter fart. Föreningen godkände ett så kallat intentionsavtal och staden utförde ett antal markundersökningar. Med start 2022 kommer i ett första steg ett gestaltungsförslag att presenteras av staden.

Resultatet från den under 2020 utförda radonmätningen visade på mycket låga halter i våra hus.

Via försäkringsförmedlare upphandlades Protector AB som föreningens försäkringsbolag,

Avtal slöts med LS Mark- och Takservice AB om snöröjning på taken.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	561	561	562	559
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 086	6 567	6 674	6 767
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	74	56	107	52
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	61	62	64
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	29	29	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	49	74	75	59
Soliditet (%)	55	54	53	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-606	-118	-423	-340
Nettoomsättning (tkr)	3 049	2 990	3 066	2 814

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 182 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	27 412 800	0	0	27 412 800
Fond för yttre underhåll	3 021 709	318 000	-190 487	2 894 196
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>30 434 509</b>	<b>318 000</b>	<b>-190 487</b>	<b>30 306 996</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 305 788	-318 000	72 457	2 551 331
Årets resultat	-606 498	-606 498	118 030	-118 031
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 699 289</b>	<b>-924 498</b>	<b>190 487</b>	<b>2 433 301</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 133 798</b>	<b>-606 498</b>	<b>0</b>	<b>32 740 297</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-606 498
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 623 787
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-318 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 699 289</b>

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

521 661
<b>2 220 950</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	3 048 704	2 989 677
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 822	36 570
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 079 526</b>	<b>3 026 247</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 581 120	-1 933 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 095	-184 253
Personalkostnader	Not 6	-90 647	-96 631
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-620 578	-620 576
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 480 440</b>	<b>-2 835 268</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-400 915**      **190 979**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		330	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 914	-309 103
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-205 584</b>	<b>-309 010</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-606 498**      **-118 031**

### ÅRETS RESULTAT

**-606 498**      **-118 031**

## 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	56 097 727	56 718 306
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 097 727</b>	<b>56 718 306</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 101 227</b>	<b>56 721 806</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 662
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 766 078	3 841 724
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 766 078</b>	<b>3 845 386</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		380 978	289 998
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>380 978</b>	<b>289 998</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 147 056</b>	<b>4 135 384</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 248 283</b>	<b>60 857 189</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		27 412 800	27 412 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 021 709	2 894 196
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 434 509</b>	<b>30 306 996</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 305 788	2 551 331
Årets resultat		-606 498	-118 031
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 699 289</b>	<b>2 433 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 133 798</b>	<b>32 740 297</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 681 250	12 562 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 681 250</b>	<b>12 562 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 768 750	14 900 000
Leverantörsskulder		172 289	74 749
Skatteskulder		82 616	145 912
Övriga skulder		35 974	17 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	373 606	416 143
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 433 235</b>	<b>15 554 393</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 248 283</b>	<b>60 857 189</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	Fullt avskriven	10 år
Bastu	Fullt avskriven	20 år
Individuell mätning av el	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 344 047	2 344 047
Hyror parkering	408 915	408 920
Hyror garage	23 000	0
Bredbandsintäkter	93 000	93 000
Elintäkter	0	54 197
Elintäkter moms	178 255	89 524
Gästlägenhet	1 506	0
Öresutjämning	-19	-10
	<b>3 048 704</b>	<b>2 989 677</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	1 000	1 000
	Försäkringsersättning	2 417	23 270
	Övriga intäkter	27 405	12 300
		<b>30 822</b>	<b>36 570</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 746	25 190
	Fastighetsskötsel beställning	10 696	2 373
	Fastighetsskötsel gård beställning	546	915
	Snöröjning/sandning	4 375	0
	Städning entreprenad	34 227	41 069
	Städning enligt beställning	3 423	0
	Mattvätt/Hyrmattor	19 527	19 172
	Hissbesiktning	2 225	2 175
	Myndighetstillsyn	2 528	7 900
	Gemensamma utrymmen	7 909	3 380
	Garage/parkering	536 058	411 801
	Gård	4 915	0
	Serviceavtal	73 203	77 649
	Förbrukningsmateriel	13 391	14 386
		<b>735 768</b>	<b>606 009</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	11 055	0
	Tvättstuga	71 575	19 469
	Entré/trapphus	0	25 270
	Lås	563	0
	VVS	45 640	8 534
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 513
	Ventilation	5 153	0
	Elinstallationer	7 685	17 092
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 013
	Fönster	3 917	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 119
	Vattenskada	1 125	8 350
		<b>146 713</b>	<b>94 360</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	13 481	0
	Tvättstuga	89 053	0
	Entré/trapphus	159 928	0
	VVS	176 376	13 006
	Mark/gård/utemiljö	82 823	177 481
		<b>521 661</b>	<b>190 487</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	311 217	235 505
	Värme	278 831	254 663
	Vatten	127 570	121 532
	Sophämtning/renhållning	163 956	140 062
		<b>881 574</b>	<b>751 762</b>

<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	66 314	63 762
Kabel-TV	152 033	152 644
Bredband	1 190	476
	<b>219 537</b>	<b>216 882</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 868</b>	<b>74 308</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 581 120</b>	<b>1 933 808</b>
<b>Not 5</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	2 188	2 451
Tele- och datakommunikation	5 074	5 021
Revisionsarvode extern revisor	13 263	12 875
Föreningskostnader	2 769	9 238
Fritids- och trivselkostnader	2 314	979
Förvaltningsarvode	103 304	97 348
Förvaltningsarvodena övriga	0	6 000
Administration	17 009	29 323
Korttidsinventarier	24 228	0
Konsultarvode	10 849	14 408
Tidningar facklitteratur	878	640
Föreningsavgifter	189	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	5 970
	<b>188 095</b>	<b>184 253</b>
<b>Not 6</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	71 400	75 053
Sociala kostnader	19 247	21 578
	<b>90 647</b>	<b>96 631</b>
<b>Not 7</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnad	583 310	583 310
Förbättringar	37 268	37 266
	<b>620 578</b>	<b>620 576</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	70 589 441	70 589 441
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 589 441</b>	<b>70 589 441</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 871 135	-13 250 559
	Årets avskrivningar enligt plan	-620 578	-620 576
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-14 491 714</b>	<b>-13 871 135</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>56 097 727</b>	<b>56 718 306</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 669 000	11 669 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
		<b>106 000 000</b>	<b>106 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	106 000 000	106 000 000
		<b>106 000 000</b>	<b>106 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 500	7 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 500	-7 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 500</b>	<b>-7 500</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	82 545	79 879
	Klientmedel hos SBC	772 350	3 761 845
	Räntekonto hos SBC	911 183	0
		<b>1 766 078</b>	<b>3 841 724</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	2 894 196	2 576 196
	Reservering enligt stadgar	318 000	318 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-190 487	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 021 709</b>	<b>2 894 196</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,020 %	7 000 000	7 000 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,200 %	5 562 500	5 812 500	2023-01-30
	Nordea	0,790 %	0	14 650 000	Löst
	Nordea	0,570 %	6 443 750	0	2024-01-17
	Nordea	0,374 %	6 443 750	0	2022-01-18
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 450 000</b>	<b>27 462 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 768 750	-14 900 000	
			<b>11 681 250</b>	<b>12 562 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 637 500 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.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	42 787 000	42 787 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	32 373	70 950
	Sociala avgifter	10 172	22 292
	Ränta	35 494	47 315
	Avgifter och hyror	295 567	276 494
	Tak	0	0
	Förskottsaviserade avgifter och hyror	0	-907
		<b>373 606</b>	<b>416 144</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt pandemins utveckling och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget, förutom en försening av den obligatoriska ventilationskontrollen, inte märkt någon betydande påverkan på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Arbetet med ett gestaltningsförslag för strandpromenaden har, med Ågatans olika föreningar som diskussionspartners, startat inom staden. Detta förslag kommer på sikt att ligga till grund för stadens detaljplanearbete.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundbyberg den / 2022

Per Magnus Glans  
Ordförande

Ulf Christer Dennholt  
Ledamot

Annika Margareta Fallenius  
Ledamot

Fredrik Ingmar Fries  
Ledamot

Hans Christer Pränting  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundbyberg den / 2022

Per Magnus Glans  
Ordförande

Ulf Christer Dennholt  
Ledamot

Annika Margareta Fallenius  
Ledamot

Fredrik Ingmar Fries  
Ledamot

Hans Christer Pränting  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Peter Thormählen  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2, org.nr 769602-4848

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*

## Revisionsberättelse 2021

Föreningens valda internrevisor har årsstämman uppdrag att granska styrelsens förvaltning, medan den externa revisorn har det större uppdraget att även granska föreningens räkenskaper.

Granskningen av styrelsens förvaltning inkluderar bl.a. läsning av styrelseprotokoll och andra underlag, kontroll av upphandlingar, och uppföljning av fattade styrelsebeslut.

Revisionen har genomförts för att i rimlig grad säkerställa att föreningens stadgar följs och att medlemmarnas intressen tillvaratas.

Frågor som ställts till styrelsen har besvarats på ett tillfredställande sätt.

Vid revisionen har inget framkommit som ger anledning till anmärkning.

Årsredovisningens ekonomiska rapportering ligger alltså utanför internrevisionens omfattning, men ett utlåtande om denna återfinns i revisionsberättelsen från den externa revisorn. Det tillstyrkes dock att årsstämman beviljar ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter avseende föreningens förvaltning för verksamhetsåret 2021.

Sundbyberg den 7:e juni, 2022

Peter Thormählen  
Internrevisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 344 000	2 344 047	2 344 000
Hyror parkering	409 000	408 915	395 000
Hyror garage	27 000	23 000	0
Bredbandsintäkter	93 000	93 000	93 000
Elintäkter	285 000	0	280 000
Elintäkter moms	0	178 255	0
Gästlägenhet	0	1 506	0
Öresutjämning	0	-19	0
Fakturerade kostnader	0	1 000	0
Försäkringersättning	0	2 417	0
Övriga intäkter	0	27 405	0
	<b>3 158 000</b>	<b>3 079 526</b>	<b>3 112 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-27 000	-22 746	-18 000
Fastighetskötsel beställning	-1 000	-10 696	0
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	-546	0
Snöröjning/sandning	0	-4 375	0
Städning entreprenad	-43 000	-34 227	-48 000
Städning enligt beställning	0	-3 423	0
Mattvätt/Hyrmattor	-20 000	-19 527	-19 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	-25 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 225	-10 000
Myndighetstillsyn	-9 000	-2 528	0
Gemensamma utrymmen	-12 000	-7 909	-12 000
Garage/parkering	-399 000	-536 058	-331 000
Gård	-3 000	-4 915	-3 000
Serviceavtal	-81 000	-73 203	-92 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-13 391	-3 000
Brandskydd	0	0	-17 000
	<b>-626 000</b>	<b>-735 768</b>	<b>-578 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-68 000	0	-78 000
Gemensamma utrymmen	0	-11 055	0
Tvättstuga	0	-71 575	0
Lås	0	-563	0
VVS	0	-45 640	0
Ventilation	0	-5 153	0
Elinstallationer	0	-7 685	0
Fönster	0	-3 917	0
Vattenskada	0	-1 125	0
	<b>-68 000</b>	<b>-146 713</b>	<b>-78 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-185 000
Gemensamma utrymmen	0	-13 481	0
Tvättstuga	0	-89 053	0
Entré/trapphus	-10 000	-159 928	0
VVS	-160 000	-176 376	0
Mark/gård/utemiljö	-20 000	-82 823	-100 000
	<b>-190 000</b>	<b>-521 661</b>	<b>-285 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-246 000	-311 217	-430 000
Värme	-265 000	-278 831	-285 000
Vatten	-122 000	-127 570	-124 000
Sophämtning/renhållning	-146 000	-163 956	-121 000
	<b>-779 000</b>	<b>-881 574</b>	<b>-960 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-67 000	-66 314	-74 000
Kabel-TV	-159 000	-152 033	-158 000
Bredband	-1 000	-1 190	-1 000
	<b>-227 000</b>	<b>-219 537</b>	<b>-233 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-75 868	-72 000
	<b>-72 000</b>	<b>-75 868</b>	<b>-72 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-2 188	-2 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 074	-7 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 263	-13 000
Föreningskostnader	-10 000	-2 769	-5 000
Styrelseomkostnader	0	0	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 314	-5 000
Förvaltningsarvode	-103 000	-103 304	-101 000
Förvaltningsarvodena övriga	-7 000	0	0
Administration	-13 000	-17 009	-5 000
Korttidsinventarier	0	-24 228	0
Konsultarvode	0	-10 849	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-878	-1 000
Föreningsavgifter	0	-189	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 030	-6 000
	<b>-164 000</b>	<b>-188 095</b>	<b>-152 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-10 000
Styrelsearvode	-72 000	-63 919	-71 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-7 481	0
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-19 247	-23 000
	<b>-96 000</b>	<b>-90 647</b>	<b>-104 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-584 000	-583 310	-584 000
Förbättringar	-38 000	-37 268	-38 000
	<b>-622 000</b>	<b>-620 578</b>	<b>-622 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 844 000</b>	<b>-3 480 440</b>	<b>-3 084 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>314 000</b>	<b>-400 915</b>	<b>28 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	183	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	147	0
Låneräntor	-224 000	-205 876	-224 000
Räntekostnader skattekonto	0	-38	0
	<b>-224 000</b>	<b>-205 584</b>	<b>-224 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>90 000</b>	<b>-606 498</b>	<b>-196 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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