



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Packhusen



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 Packhusen

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 2015 och 2065.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gustavsbergs Hamns Samfällighetsförening, Ga 23. Föreningens andel är 2,5 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser, gårds, grön och kommunikationsytor samt anordning för avattning och belysning.

Styrelsen

Agneta Ericsson	Ordförande
Håkan Andersson	Ledamot
Claes Backman	Ledamot
Inger Bäcklund	Ledamot
Yael Victoria Jusidman	Ledamot
Ulf Johan Ribbing	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Inger Bäcklund, Agneta Ericsson och Ulf Johan Ribbing.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Knut Heilborn

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Yngve Johansson

Jakob Virdhall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:176	2004	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 4 flerbostadshus.

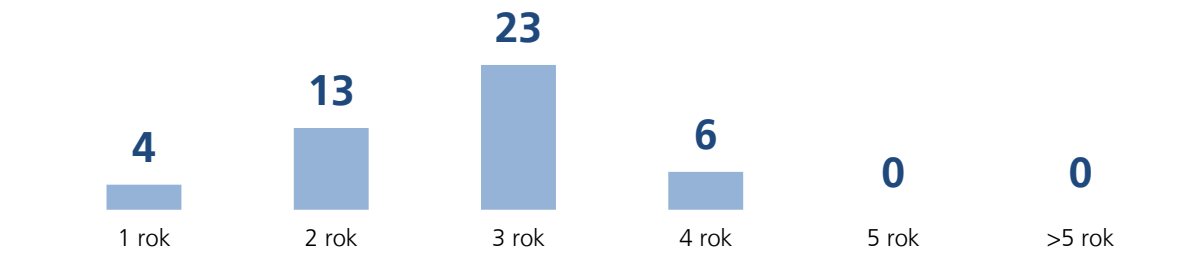
Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 486 m², varav 4 061 m² utgör boyta och 1 425 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Martina Ståhl AB	127 m ²	2023-02-28
Jelbe Real Estate AB	136 m ²	2023-08-31
Svensk Fastighetsförmedling	144 m ²	2022-10-01
Orrefors Kosta Boda	412 m ²	2023-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Taket på vita huset har lagats där vatteninträning skett.	2021
Ytterdörrarna till port 7 och 9 har lackerats om	2021
En städskrubb i närheten av föreningslokalen har gjorts om till toalett	2021
Båda ventilationsaggregaten i Orrefors-lokalen har bytts ut mot nya	2021
Planerat underhåll	År
OVK besiktning kommersiella lokaler	2022
Taksäkerhetsutrustning ska besiktigas	2022
Renovering av balkongtrall	2022
Målning av balkongräcken och stångkonstruktioner	2022
Målning av träfasader på balkonger i trapphus 7 och 9	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Gård och planteringar	Solhöjdens Trädgård
Snöröjning på tak	NP-gruppen
Underhåll hissar	Kone AB
Kabel-TV	Tele 2
El och fjärrvärme	Vattenfall
Sophämtning/återvinning	Värmdö kommun
Återvinning	Värmdö kommun/Pre Zero
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning/SBC
Reparation, installation	WIAB, Wahlings Installationservice AB
Fastighetskötsel	WIAB, Wahlings Installationservice AB
Städning	Finaselina AB
Service garageport	ASSA ABLOY Entrance Systems Sverige AB
Klippning av avenbokshäckar	Vang Ekeröth Trädgårdsutveckling AB
Snöröjning på gård	Johan Engstrand (Jövan)
Porttelefoni	Lås & larmteknik
Föreningens försäkring	Gjensidige
Vatten/Avlopp	Värmdö kommun
Snöröjning på gård	Gräv & Fastighetservice i Björkås AB tom 2020-11-14

Övrig information

Brf Packhusen är medlem i ytterligare en gemensamhetsanläggning. Den gemensamt ägda anläggningen består av väggen mellan bostadsrättsföreningens hus och grannfastigheten. Grannfastigheten har fastighetsbeteckningen Gustavsberg 1:178 i Värmdö kommun.

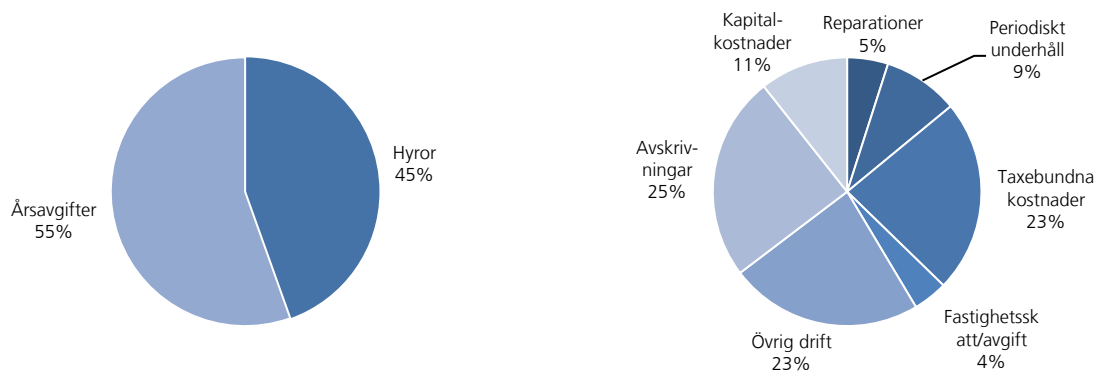
Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret har ett av föreningens lån i Handelsbanken lagts om till förmånligare ränta än tidigare lån. Se under den ekonomiska redovisningen av skulder till kreditinstitut.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 132 829	3 607 095
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 328 608	4 283 189
Finansiella intäkter	2 261	1 731
Minskning kortfristiga fordringar	100 669	0
	4 431 537	4 284 920
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 724 548	2 684 409
Finansiella kostnader	451 215	523 886
Ökning av kortfristiga fordringar	0	179 615
Minskning av långfristiga skulder	300 000	1 300 000
Minskning av kortfristiga skulder	392 292	71 275
	3 868 055	4 759 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 696 311	3 132 829
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	563 482	-474 265

*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

Fastighet/byggnader

- Föreningslokalen har försetts med kodlås. En städskrubb i närheten har gjorts om till toalett. Den som hyr föreningslokalen har tillgång till toalett.
- Båda ventilationsaggregaten i Orrefors-lokalen har bytts ut mot nya.
- Lasthissen har reparerats och besiktigats.
- Taket på vita huset har lagats där vatteninträning skett.
- Brandskyddskontroll har utförts på alla skorstenar och i nio eldstäder.
- Styrelsen har genomfört en egen fastighetssyn.

Gård och trädgård

- Avenbokshäcken har klippts.
- Det döda trädet i första planteringslådan har tagits bort.
- Två städdagar har genomförts.

Garage och parkering

- P-plats för lådcykel och andra mindre fordon har iordningställt i garaget, plats 24 har deltats.

Administrativa åtgärder

- Policy för service till mäklare har fastställts.
- Ritningar över föreningens lokaler och bostäder har skannats in.

Gustavsbergs hamnsamfällighet, gemensamhetsanläggning nr 23 i Värmdö kommun

- Styrelsens representant har deltagit i 6 styrelsemöten i GA23, Gustavsbergs Hamns Samfällighetsförening

Packhusbladet

- Styrelsen har givit ut 5 nummer av informationsbladet Packhusbladet till medlemmar och andrahandsboende.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	586	586	586	586
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 045	1 971	1 943	1 881
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 835	10 909	11 229	11 303
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	28	28
Värmekostnad/m ² totalyta	103	106	113	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	39	34	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	95	129	123
Soliditet (%)	68	68	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	114	35	-306	305
Nettoomsättning (tkr)	4 310	4 162	4 223	4 166

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 061 m² bostäder och 1 425 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	29 563 000	0	0	29 563 000
Upplåtelseavgifter	66 000 000	0	0	66 000 000
Fond för yttre underhåll	2 022 811	101 525	-406 463	2 327 749
S:a bundet eget kapital	97 585 811	101 525	-406 463	97 890 749
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-939 887	-101 525	441 509	-1 279 870
Årets resultat	113 527	113 527	-35 046	35 046
S:a ansamlad förlust	-826 360	12 002	406 463	-1 244 825
S:a eget kapital	96 759 451	113 527	0	96 645 924

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	113 527
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-838 362
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 525
summa balanserat resultat	-826 360

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

382 832
-443 528

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	4 309 930	4 161 639
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 678	121 550
Summa rörelseintäkter		4 328 608	4 283 189
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 474 646	-2 444 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 081	-122 527
Personalkostnader	Not 6	-120 821	-117 293
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 041 579	-1 041 579
Summa rörelsekostnader		-3 766 127	-3 725 988
RÖRELSERESULTAT		562 481	557 200
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 261	1 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 215	-523 886
Summa finansiella poster		-448 954	-522 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		113 527	35 046
ÅRETS RESULTAT		113 527	35 046

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	137 839 275	138 880 854
Summa materiella anläggningstillgångar	137 839 275	138 880 854
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	137 839 275	138 880 854
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 146 487	2 696 225
Summa kortfristiga fordringar	3 146 487	2 696 405
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	723 275	710 544
Summa kassa och bank	723 275	710 544
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 869 762	3 406 949
SUMMA TILLGÅNGAR	141 709 037	142 287 803

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 563 000	95 563 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 022 811	2 327 749
Summa bundet eget kapital		97 585 811	97 890 749
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-939 887	-1 279 870
Årets resultat		113 527	35 046
Summa ansamlad förlust		-826 360	-1 244 825
SUMMA EGET KAPITAL		96 759 451	96 645 924
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	43 700 000	26 225 000
Summa långfristiga skulder		43 700 000	26 225 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	300 000	18 075 000
Leverantörsskulder		122 626	428 880
Skatteskulder		345 968	342 196
Övriga skulder		0	82 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	480 993	487 957
Summa kortfristiga skulder		1 249 587	19 416 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 709 037	142 287 803

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 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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 380 081	2 380 081
Hyror lokaler momspliktiga	1 674 486	1 614 567
Hyror parkering moms	18 540	17 680
Hyror parkering	7 440	7 905
Hyror garage	137 532	142 644
Hyror förråd	600	950
Hyror carport	73 040	74 620
Hysesrabatt	0	-84 010
Elintäkter laddstolpe moms	7 184	0
Gästlägenhet	11 008	7 200
Öresutjämning	18	2
	4 309 930	4 161 639

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	42 005
Övriga erhållna bidrag	0	78 045
Övriga intäkter	18 678	1 500
	18 678	121 550

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 207	47 406
	Fastighetsskötsel beställning	12 521	5 120
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	20 719
	Fastighetsskötsel gård beställning	76 801	35 505
	Snöröjning/sandning	99 585	39 376
	Städning entreprenad	98 602	89 251
	Städning enligt beställning	26 378	34 849
	Sotning	7 260	0
	Hissbesiktning	16 634	1 463
	Gemensamma utrymmen	0	1 161
	Sophantering	0	677
	Gård	8 967	3 393
	Serviceavtal	109 820	102 347
	Förbrukningsmateriel	2 870	8 339
	Teleport/hissanläggning	8 654	8 241
	Brandskydd	20 067	104 477
	Fordon	0	722
		536 366	503 046
	Reparationer		
	Lokaler	11 043	63 816
	Gemensamma utrymmen	35 090	0
	Sophantering/återvinning	0	5 149
	Entré/trapphus	10 659	1 564
	Lås	24 249	11 647
	VVS	1 963	993
	Värmeanläggning/undercentral	7 878	31 037
	Ventilation	19 584	41 848
	Elinstallationer	11 296	5 550
	Tele/TV/Kabel-tv/porttelefon	20 097	8 989
	Hiss	8 950	0
	Mark/gård/utemiljö	13 915	0
	Garage/parkering	15 840	35 227
	Skador/klotter/skadegörelse	26 510	5 460
	Vattenskada	0	7 913
		207 074	219 194
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	382 832	0
	Elinstallationer	0	218 526
	Garage/parkering	0	187 937
		382 832	406 463
	Taxebundna kostnader		
	El	91 619	98 677
	Värme	562 411	580 572
	Vatten	230 833	212 977
	Sophämtning/renhållning	95 857	80 032
		980 719	972 259
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 488	73 022
	Samfällighetsavgift	37 579	23 922
	Kabel-TV	76 915	74 389
		193 982	171 333
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	173 674	172 294
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 474 646	2 444 589

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	12 445	0
	Tele- och datakommunikation	10 579	11 146
	Inkassering avgift/hyra	720	0
	Hysesförluster	0	120
	Revisionsarvode extern revisor	18 150	15 367
	Föreningskostnader	8 755	2 699
	Styrelseomkostnader	4 700	2 910
	Fritids- och trivselkostnader	3 358	2 441
	Studieverksamhet	0	1 204
	Förvaltningsarvode	49 318	62 854
	Förvaltningsarvoden övriga	8 828	14 516
	Administration	2 420	4 224
	Konsultarvode	4 886	0
	Föreningsavgifter	4 923	5 046
		129 081	122 527

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	20 821	17 293
		120 821	117 293

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 041 579	1 041 579
		1 041 579	1 041 579

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	147 384 938	147 384 938
	Utgående anskaffningsvärde	147 384 938	147 384 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 504 084	-7 462 505
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 041 579	-1 041 579
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 545 663	-8 504 084
	Planenligt restvärde vid årets slut	137 839 275	138 880 854
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 473 500	28 473 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 820 000	58 820 000
	Taxeringsvärde mark	17 853 000	17 853 000
		76 673 000	76 673 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 017 000	66 017 000
	Lokaler	10 656 000	10 656 000
		76 673 000	76 673 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	173 451	111 734
	Klientmedel hos SBC	1 922 675	2 422 285
	Fordringar kreditfakturer	0	162 206
	Räntekonto 1	1 050 361	0
		3 146 487	2 696 225
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 327 749	2 639 659
	Reservering enligt stadgar	101 525	101 525
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-406 463	-413 435
	Vid årets slut	2 022 811	2 327 749

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,080 %	17 775 000	17 875 000	2026-09-30
Handelsbanken	1,050 %	8 325 000	8 425 000	2025-01-30
Handelsbanken	0,850 %	17 900 000	18 000 000	2025-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		44 000 000	44 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-18 075 000	
		43 700 000	26 225 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 500 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	52 570 000	52 570 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	61 617	61 517
Sociala avgifter	19 360	19 329
Ränta	39 927	40 244
Avgifter och hyror	360 089	366 867
	480 993	487 957

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byggnadens stomme i hus 1, Tyra Lundgrens väg 1–3, har kontrollerats av en expert, då det eventuellt skulle ha kunnat uppstå rubbningar i husets fundament efter en omfattande renovering av en lägenhet i den byggnaden.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

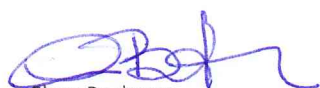
Värmdö den 14/3 2022



Agneta Ericsson
Ordförande



Håkan Andersson
Ledamot



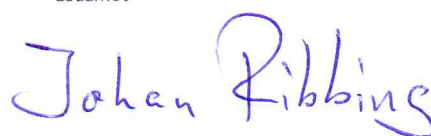
Claes Backman
Ledamot



Inger Bäcklund
Ledamot



Yael Victoria Jusidman
Ledamot



Ulf Johan Ribbing
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2022
KPMG AB



Knut Heilborn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Packhusen, org. nr 769602-9706

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Packhusen för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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. 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 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 Packhusen 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 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 18 mars 2022

KPMG AB



Knut Heilborn

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se