



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tehuset i Ursvik



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 Tehuset i Ursvik

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 2020 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Jan Sandström	Ordförande
Davor Kralj	Ledamot
Victor Lennman	Ledamot
Michaela Ingrid Lindblom	Ledamot
Victoria Louise Roberts	Suppleant
Per Anders Örjan Karlsson	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Per Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaffestugan 2	2014	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

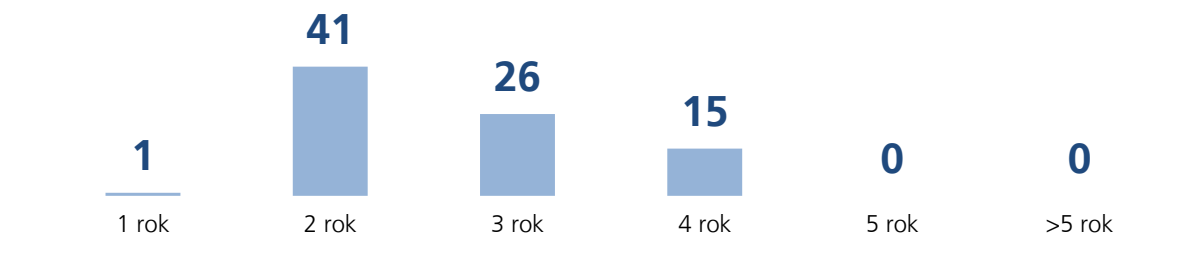
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 188 m², varav 4 778 m² utgör boyta och 1 410 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Good Folks Sweden AB	23 m ²	2021-09-01
Markia AB	30 m ²	2022-12-20
Saroenram, Khemika	53 m ²	2022-03-31
Hanna, Vilip	42 m ²	2023-09-30
Langeler & Co AB	42 m ²	2021-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
5års besiktning	2020	utfört dec.
OVK	2020	utförd dec. utförs även år 2024
Besiktning lekplats	2020	Årligen
Stamspolning	2020	Utfört feb.
Oljning av trädetaljer	2020	
Kameraövervakning	2020	

Planerat underhåll	År
Garage renovering	2022
Spolning av stammar	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning
Ekonomisk förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

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

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

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 uppmuntrar 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 uppmuntra 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 40 % kvinnor och 60 % 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.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Övrig information

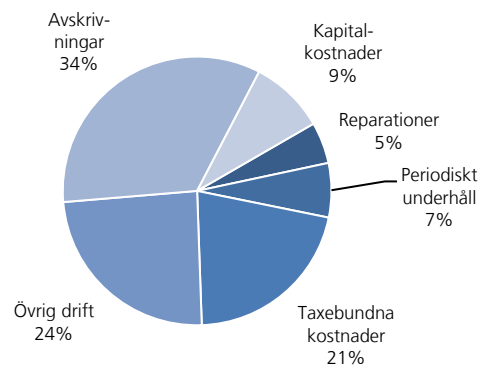
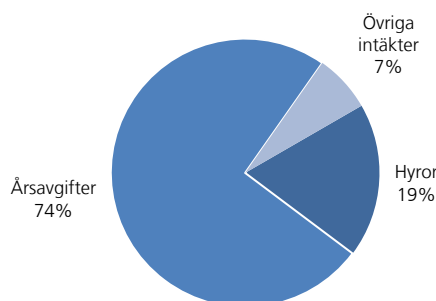
För att matcha behov och efterfrågan utökar vi garaget antalet laddstolpar under 2022.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 457 194	3 209 690
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 573 524	4 348 948
Finansiella intäkter	330	86
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 544
Ökning av kortfristiga skulder	75 809	205 335
	4 649 663	4 565 913
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 019 173	2 747 182
Finansiella kostnader	470 747	841 148
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	149 150
Ökning av kortfristiga fordringar	294 551	0
Minskning av långfristiga skulder	520 928	580 928
	4 305 399	4 318 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 801 458	3 457 194
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	344 264	247 505

*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

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts samt ingått kollektivavtal för både tv och internet med Telia.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Överlåtelse under året: 23 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	713	713	713	713
Hyror/m ² hyresrättsyta	252	223	202	1 745
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 780	13 889	14 011	14 132
Elkostnad/m ² totalyta	47	34	39	41
Värmekostnad/m ² totalyta	61	60	60	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	36	28	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	136	172	207
Soliditet (%)	69	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-684	-994	-766	-818
Nettoomsättning (tkr)	4 290	4 272	4 310	4 348

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 778 m² bostäder och 1 410 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	156 890 000	0	0	156 890 000
Fond för yttre underhåll	708 560	143 340	-200 216	765 436
S:a bundet eget kapital	157 598 560	143 340	-200 216	157 655 436
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 137 900	-143 340	-794 138	-3 200 422
Årets resultat	-683 552	-683 552	994 354	-994 354
S:a ansamlad förlust	-4 821 452	-826 892	200 216	-4 194 776
S:a eget kapital	152 777 108	-683 552	0	153 460 660

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-683 552
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 994 560
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 340
summa balanserat resultat	-4 821 452

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

343 270
-4 478 182

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	4 289 892	4 272 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	283 632	76 629
Summa rörelseintäkter		4 573 524	4 348 948
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 414 480	-1 984 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-420 804	-576 568
Personalkostnader	Not 6	-183 888	-186 483
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 767 487	-1 755 057
Summa rörelsekostnader		-4 786 659	-4 502 240
RÖRELSERESULTAT		-213 136	-153 292
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		330	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 747	-841 148
Summa finansiella poster		-470 417	-841 062
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-683 552	-994 354
ÅRETS RESULTAT		-683 552	-994 354

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	215 542 478	217 309 965
Summa materiella anläggningstillgångar		215 542 478	217 309 965
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		215 542 478	217 309 965
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		88 334	106 677
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 952 881	3 540 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	244 584	0
Summa kortfristiga fordringar		4 285 799	3 646 984
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 285 799	3 646 984
SUMMA TILLGÅNGAR		219 828 277	220 956 949

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 890 000	156 890 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	708 560	765 436
Summa bundet eget kapital		157 598 560	157 655 436
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 137 900	-3 200 422
Årets resultat		-683 552	-994 354
Summa ansamlad förlust		-4 821 452	-4 194 776
SUMMA EGET KAPITAL		152 777 108	153 460 660
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	65 261 065	17 046 540
Summa långfristiga skulder		65 261 065	17 046 540
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	580 928	49 316 381
Leverantörsskulder		428 891	329 663
Skatteskulder		100 080	100 080
Övriga skulder		108 545	105 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	571 661	598 408
Summa kortfristiga skulder		1 790 105	50 449 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 828 277	220 956 949

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
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 407 276	3 404 357
Hyror lokaler momspliktiga	355 812	315 004
Hyror garage/parkering moms	16 960	4 240
Hyror garage/parkering	476 680	495 802
Kabel-TV intäkter	4 875	4 415
Bredbandsintäkter	79 704	79 623
Hysesrabatt	-67 975	-43 651
Avgift andrahandsuthyrning	16 660	12 613
Öresutjämning	-100	-84
	4 289 892	4 272 318

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	256 438	0
Fakturerade kostnader moms	6 148	43 669
Övriga intäkter	21 046	32 961
	283 632	76 629

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	146 791	0
	Fastighetsskötsel beställning	26 496	11 704
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 075	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	982	0
	Snöröjning/sandning	34 228	1 774
	Städning entreprenad	121 982	0
	Mattvätt/Hyrmattor	47 054	62 759
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	123 554
	Hissbesiktning	6 643	5 483
	Bevakning	2 499	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 381
	Sophantering	35 427	0
	Gård	1 317	396
	Serviceavtal	53 848	19 226
	Förbrukningsmateriel	31 650	7 702
	Teleport/hissanläggning	11 750	3 699
	Brandskydd	15 750	25 786
		541 493	263 464
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	-1 789
	Brf Lägenheter	2 175	0
	Lokaler	1 584	55 635
	Tvättstuga	4 444	1 643
	Sophantering/återvinning	1 474	18 782
	Källare	0	25 710
	Entré/trapphus	17 081	6 048
	Lås	-21 613	38 811
	VVS	58 383	563
	Ventilation	0	32 438
	Elinstallationer	22 995	4 140
	Hiss	73 157	57 861
	Garage/parkering	70 121	56 427
	Skador/klotter/skadegörelse	13 580	0
	Vattenskada	14 837	0
		258 218	296 269
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	52 596
	VVS	0	147 620
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	343 270	0
		343 270	200 216
	Taxebundna kostnader		
	El	287 862	209 502
	Värme	379 323	368 932
	Vatten	235 265	221 080
	Sophämtning/renhållning	204 801	235 699
		1 107 251	1 035 214
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 416	57 146
	Samfällighetsavgift	2 248	0
	Bredband	50 544	81 784
		114 208	138 930
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 040	50 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 414 480	1 984 132

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 127	4 289
	Medlemsinformation	1 261	1 886
	Tele- och datakommunikation	5 589	2 955
	Juridiska åtgärder	99 001	114 628
	Inkassering avgift/hyra	2 436	1 350
	Övriga förluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 081	14 266
	Föreningskostnader	447	435
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	1 870
	Förvaltningsarvode	151 010	387 293
	Administration	7 946	7 091
	Konsultarvode	130 788	40 505
		420 804	576 568
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	142 800	141 901
	Sociala kostnader	41 088	44 582
		183 888	186 483
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 752 572	1 752 572
	Förbättringar	14 915	2 486
		1 767 487	1 755 057

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	226 075 309	225 926 159
	Nyanskaffningar	0	149 150
	Utgående anskaffningsvärde	226 075 309	226 075 309
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 765 344	-7 010 287
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 767 487	-1 755 057
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 532 831	-8 765 344
	Planenligt restvärde vid årets slut	215 542 478	217 309 965
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	50 669 000	50 669 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	90 505 000	90 505 000
	Taxeringsvärde mark	39 499 000	39 499 000
		130 004 000	130 004 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	125 000 000	125 000 000
	Lokaler	5 004 000	5 004 000
		130 004 000	130 004 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	75 727	75 727
	Klientmedel hos SBC	2 751 184	3 457 194
	Fordringar kreditfakturer	15 696	7 386
	Kortfristiga lånefordringar	60 000	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 273	0
		3 952 881	3 540 307
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna intäkter (Kaffestugan)	244 584	0
		244 584	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	765 436	622 096
	Reservering enligt stadgar	143 340	143 340
	Reservering enligt stadgar 2015	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-200 216	0
	Vid årets slut	708 560	765 436

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
SEB	0,500 %	15 895 621	16 075 621	2024-01-28
Handelsbanken	0,520 %	16 449 916	16 620 380	2023-06-01
Handelsbanken	0,630 %	16 449 916	16 620 380	2024-06-01
Handelsbanken	0,780 %	17 046 540	17 046 540	2023-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		65 841 993	66 362 921	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-580 928	-49 316 381	
		65 261 065	17 046 540	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 937 353 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	68 185 739	68 185 739

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	142 800	141 900
Sociala avgifter	44 868	44 585
Ränta	47 156	39 039
Avgifter och hyror	336 837	372 884
	571 661	598 408

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen går över till kollektivt elavtal.

Garaget kommer renoveras under 2022.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2022

Jan Sandström
Ordförande

Davor Kralj
Ledamot

Victor Lennman
Ledamot

Michaela Ingrid Lindblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik
Org.nr. 769626-7413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik för år 2021.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Tehuset i Ursvik för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 stodelen 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 föresummelse 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.

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 föresummelser 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 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.

Norrköping den

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

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