



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stenkvista 8



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 Stenkvista 8

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 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 att höjas.

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 2004-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-15 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

Ulf Åke Krossling	Ordförande
Thor Tajdin Flemström	Ledamot
Linda Veronika Henriksson	Ledamot
Mattias Per Lars Lindström	Ledamot
Sebastien Michael Pierrel	Ledamot

Bengt Magnus Stjern	Suppleant
---------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thor Tajdin Flemström och Ulf Åke Krossling.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Yvonne Arstrand

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-26.

Extra föreningsstämma hölls 2021-03-28

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenkvista 8	2005	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

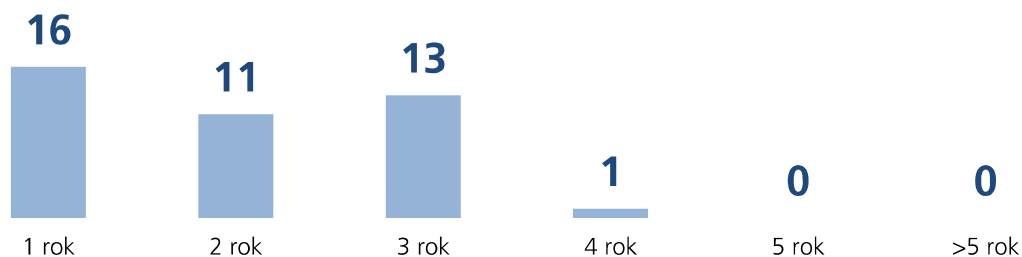
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 237 m², varav 2 237 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övrigt

Kommentar

Gemensamma utemöbler och grillar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entréer	2022	Ommålning av väggar och tak. Nya namntavlor i ek.
Postboxar i entrén	2022	
Nytt torkskåp installerat	2022	
Trädgård	2022	Helt ny baksida med ledstolpar på p-platser
IMD	2022	Individuell mätning av el i lgh.
Parkering	2021	Fen nya P-platser, totalt 11 st. Asfaltering av parkering, nya laddstolpar
Balkonger	2021	Renoverade
Defrosteranläggning	2021	Service av defrostninganläggning i stuprör och rännor för att förhindra istappsbildning
Vattenläckage	2021	Badrum i två lägenheter renoverade med anledning av vattenläckage.
Trapphusmålning	2021	
Tvättstuga och torkrum	2021	Renovering
Solceller	2021	64 solceller installerade på taket
Omputsning av fasad	2021	
Renovering av balkonger	2021 - 2022	Målning av balkonger
Lägenhet	2021	Ombyggnation till bostadsrätt.
Rörstam i källaren	2021	Nya stammar
Spolning av badrumsstammar	2020	
Stadsnät	2019	Fiberindragning
Belysning trapphus	2019	
Indragning fiber, Stadsnät	2019	
Byte av rökluckor	2018	
Energideklaration	2018	
Öppna spisar	2018	Provtryckning, godkänd
Byte av köksstammar	2017	Byte av kökstammar för 32 lägenheter + samtliga stammar i källaren
Obligatorisk Ventilationskontroll	2016 - 2017	Godkänd
Byte av tak	2014	Hela taket utbytt och piskbalkongen igenbyggd.
Ny entéportar	2014	Ny specialdesignade entréportar installerade
Byte av fjärrvärmecentral	2013	
Brandinspektion	2012	Brandinspektion genomförd och åtgärder med anledning av denna är genomförda.
Yttertaket	2009	Yttertaket reparerat
Inbrottskydd	2009	Inbrottskydd i källare och förråd uppgraderat
Innertaket i lokalen	2009	Innertaket i lokalen renoverat
Energideklaration	2009	
Inspektionsluckor	2009	Inspektionsluckor i badrum i 12 lägenheter tätade
Radiatorreglage och installation	2007 - 2008	Byte av radiatorreglage och reglering av värmefördelningen. Självreglerande expansionskärl utbytt från 80l. till 200l.
Källarförråd	2007	10 st. förnyade i samband med rörarbetet.

Dränering	2007 - 2008	
Sopsilo	2006	Installation av nytt sopsystem och stängning av sopnedkast
Vattenmätare	2006	Byte av vattenmätare
Öppna spisarna	2006	Tätning och lagning av rökgångar i öppna spisarna
Ommålning av tak	2005	
Dörrbyte (säkerhetsdörrar)	2005	
Fönsterbyte	2005 - 2006	
Byte av låssystem	2005	
Upprustning av gemensamhetslokal	2005 - 2006	
Nya rökgångsgaller och stuprännor	2005 - 2006	
Rörstambyte	1999	Alla badrumsstammar + 8 köksstammar
Fjärrvärmeinstallation	1981	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Driftia	Fastighetsskötsel samt jour
Vattenfall	El
Norrenergi AB	Fjärrvärme
Sundbybergs Avfall och Vatten	Sophämtning, Vatten
Hjälpsam	Trappstädning
Låspunkten	Nycklar
Com-Hem	TV grundutbud
SBC	Ekonomisk förvaltning
KPMG	Revisor
DN Trädgård och Markservice	Trädgårdsskötsel
Plåtentusiasterna AB	Snöskottning
Berendsen Textil Service	Mattskötsel

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

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

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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.

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

Föreningens ekonomi

Föreningen har ökat föreningens lån med 5,5 Mkr under 2021 för att finansiera underhållsarbeten under 2021/22.

Avgiftshöjningen under året täcker de investeringar som skett under året. Föreningens ekonomi är god.

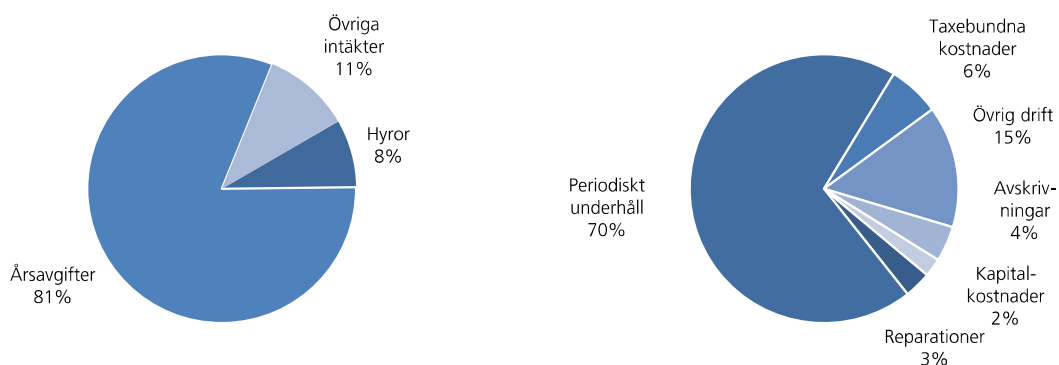
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-06-01 med 7 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 726 917	998 469
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 553 646	1 410 840
Finansiella intäkter	476	5
Medlemsinsatser	0	4 150 000
Ökning av långfristiga skulder	5 510 150	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 129 718	0
	8 193 990	5 560 845
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 507 378	1 294 399
Finansiella kostnader	175 622	173 519
Ökning av materiella anläggningstillgångar	636 365	0
Ökning av kortfristiga fordringar	98 253	99 993
Minskning av långfristiga skulder	0	40 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	224 486
	8 417 618	1 832 397
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 503 290	4 726 917
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-223 627	3 728 448

*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

Ökade lån med 5,5 Mkr för att finansiera underhållsarbeten.

Spolning av badrumsstammar 2020 Solceller 2021 64 solceller installerade på taket Balkonger 2021 Renoverade Defrosteranläggning 2021 Service av defrosteranläggning i stuprör och rännor för att förhindra istappsbildning Vattenläckage 2021 Badrum i två lägenheter renoverade med anledning av vattenläckage. Trapphusmålning 2021 Parkering 2021 Fem nya P-platser. totalt 11 st. Asfaltering av parkering, nya laddstolpar omputsning av fasad 2021 Tvättstuga och torkrum 2021 Renovering Rörstam i källaren 2021 Nya stammar Renovering av balkonger 2021 Målning av balkonger IMD 2022 Individuell mätning av el i lgh. Trädgård 2022 Helt ny baksida med laddstolpar på p-platser Nytt torskåp installerat 2022 Entréer 2022Ommålning av väggar och tak. Nya namntavlor i ek. Postboxar i entrén 2022

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	603	590	580	602
Hyror/m ² hyresrättsyta	577	713	1 342	755
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 986	6 358	6 378	6 647
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	15	13
Värmekostnad/m ² totalyta	127	122	130	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	38	38	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	78	79	77
Soliditet (%)	51	67	63	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 468	-397	-369	-160
Nettoomsättning (tkr)	1 398	1 411	1 461	1 420

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 237 m² bostäder.

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	31 196 993	0	0	31 196 993
Upplåtelseavgifter	5 457 364	0	0	5 457 364
Fond för yttre underhåll	560 814	237 637	-104 168	427 345
S:a bundet eget kapital	37 215 171	237 637	-104 168	37 081 702
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 832 278	-237 637	-292 515	-9 302 126
Årets resultat	-6 468 488	-6 468 488	396 683	-396 683
S:a ansamlad förlust	-16 300 766	-6 706 125	104 168	-9 698 809
S:a eget kapital	20 914 405	-6 468 488	0	27 382 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 468 488
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 594 641
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-237 637</u>
summa balanserat resultat	-16 300 766

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

<u>560 814</u>
-15 739 952

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	1 397 586	1 410 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	156 060	0
Summa rörelseintäkter		1 553 646	1 410 840

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-6 598 861	-1 051 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-818 364	-181 566
Personalkostnader	Not 6	-90 153	-61 518
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-339 611	-339 611
Summa rörelsekostnader		-7 846 988	-1 634 009

RÖRELSERESULTAT**-6 293 342** **-223 169****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		476	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 622	-173 519
Summa finansiella poster		-175 146	-173 514

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-6 468 488** **-396 683****ÅRETS RESULTAT****-6 468 488** **-396 683**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	35 854 917	36 194 528
Pågående byggnation	Not 9	636 365	0
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 491 282	36 194 528
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 491 282	36 194 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 612 251	4 737 625
Summa kortfristiga fordringar		4 612 251	4 737 625
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 612 251	4 737 625
SUMMA TILLGÅNGAR		41 103 533	40 932 153

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 654 357	36 654 357
Fond för yttre underhåll	Not 12	560 814	427 345
Summa bundet eget kapital		37 215 171	37 081 702
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 832 278	-9 302 126
Årets resultat		-6 468 488	-396 683
Summa ansamlad förlust		-16 300 766	-9 698 809
SUMMA EGET KAPITAL		20 914 405	27 382 893
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 954 040	0
Summa långfristiga skulder		15 954 040	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 889 850	13 333 740
Leverantörsskulder		1 125 993	24 711
Skatteskulder		5 616	5 008
Övriga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	213 632	185 801
Summa kortfristiga skulder		4 235 088	13 549 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 103 533	40 932 153

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	120 år	118 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Värmeanläggning	24 år	20-30 år
Elanläggning	50 år	50 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fönster	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 263 601	1 236 628
Hyror bostäder	80 753	99 785
Hyror parkering	21 600	46 800
Hyror förråd	24 480	24 480
Avgift andrahandsuthyrning	7 140	3 153
Öresutjämning	12	-5
	1 397 586	1 410 840

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	143 786	0
	Övriga intäkter	12 274	0
		156 060	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 970	58 869
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 946
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 350
	Snöröjning/sandning	12 175	8 750
	Städning entreprenad	30 082	20 757
	Städning enligt beställning	27 275	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 858	5 385
	Sotning	0	8 121
	Serviceavtal	38 013	5 500
	Förbrukningsmateriel	0	1 086
		172 373	126 764
	Reparationer		
	Tvättstuga	961	5 475
	Källare	0	5 100
	Lås	6 052	0
	VVS	0	22 778
	Elinstallationer	0	9 852
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	16 786
	Tak	0	11 781
	Skador/klotter/skadegörelse	1 064	1 946
	Vattenskada	249 704	117 172
		257 781	190 890
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	104 168
	Stambyte	644 742	0
	Fasad	3 742 943	0
	Mark/gård/utemiljö	1 132 271	0
		5 519 956	104 168
	Taxebundna kostnader		
	El	37 860	37 600
	Värme	285 098	273 088
	Vatten	88 857	84 457
	Sophämtning/renhållning	57 547	48 965
	Grovsopor	29 725	0
		499 087	444 110
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 379	64 916
	Kabel-TV	22 566	30 378
	Bredband	900	31 500
		89 845	126 794
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 819	58 589
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 598 861	1 051 315

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 251	2 144
	Juridiska åtgärder	10 313	12 031
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Hysesförluster	3	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	15 425
	Föreningskostnader	7 738	438
	Förvaltningsarvode	82 124	80 372
	Administration	102 226	48 453
	Konsultarvode	597 840	16 783
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 470
	OBS konto	869	0
		818 364	181 566
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 599	46 815
	Sociala kostnader	21 554	14 703
		90 153	61 518
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	22 118	22 118
	Förbättringar	164 364	164 365
	Uppskrivning byggnad	153 128	153 128
		339 611	339 611

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 096 046	41 096 046
	Utgående anskaffningsvärde	41 096 046	41 096 046
	Akkumulerad uppskrivning		
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-153 128	-153 128
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 494 487	-1 341 359
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	-1 647 615	-1 494 487
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 407 031	-3 220 549
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 483	-186 483
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 593 514	-3 407 031
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 854 917	36 194 528
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 691 388	15 691 388
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark	24 600 000	24 600 000
		48 000 000	48 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
		48 000 000	48 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Laddstolpar	311 250	0
	Solceller	325 115	0
		636 365	0
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 000	50 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 000	-50 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 000	-50 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	33 011	10 708
	Momsavräkning	75 950	0
	Klientmedel hos SBC	3 452 837	4 726 917
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		4 612 251	4 737 625

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	427 345	189 708
	Reservering enligt stadgar	237 637	237 637
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-104 168	0
	Vid årets slut	560 814	427 345

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,560 %	3 473 740	3 473 740	2029-12-30
	Handelsbanken	0,720 %	3 000 000	3 000 000	2024-06-30
	Handelsbanken	0,580 %	2 840 000	2 890 000	2022-12-30
	Handelsbanken	0,920 %	9 530 150	0	2026-06-01
	Handelsbanken	0,000 %	0	3 970 000	2022-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		18 843 890	13 333 740	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 889 850	-13 333 740	
			15 954 040	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 243 890 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 904 000	14 204 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	68 599	36 315
	Sociala avgifter	21 554	11 408
	Ränta	0	16 307
	Avgifter och hyror	123 479	121 771
		213 632	185 801

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Samtliga av föreningen anordnade möten har påverkats av FHM mötesordning för Covid-19

Se Teknisk status för föreningens utträttade underhållsarbete under året

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2022

Ulf Åke Krossling
Ordförande

Thor Tajdin Flemström
Ledamot

Linda Veronika Henriksson
Ledamot

Mattias Per Lars Lindström
Ledamot

Sebastien Michael Pierrel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenkvista 8, org. nr 769610-4426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenkvista 8 för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 upp-lyser, 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 Stenkvista 8 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggsamt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomisk förening och i § 27 i föreningens stadgar, att hålla årsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 300 000	1 263 601	1 215 000
Hyror bostäder	83 000	80 753	79 000
Hyror parkering	79 000	21 600	43 000
Hyror förråd	0	24 480	24 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 140	0
Öresutjämning	0	12	0
Försäkringsersättning	0	143 786	0
Övriga intäkter	0	12 274	0
	1 462 000	1 553 646	1 361 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-62 000	-58 970	-61 000
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	-4 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	0	-18 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-12 175	-10 000
Städning entreprenad	-22 000	-30 082	-28 000
Städning enligt beställning	-10 000	-27 275	0
Mattvätt/Hymattor	-6 000	-5 858	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-8 000	0	-8 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Serviceavtal	-6 000	-38 013	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-2 000
Brandskydd	0	0	-2 000
	-138 000	-172 373	-140 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-73 000	0	-50 000
Hyseslägenheter	0	0	-10 000
Tvättstuga	0	-961	-10 000
Lås	0	-6 052	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 064	-10 000
Vattenskada	0	-249 704	0
	-73 000	-257 781	-80 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-4 100 000
Entré/trapphus	-354 000	0	0
Stambyte	0	-644 742	0
Fasad	0	-3 742 943	0
Mark/gård/utemiljö	-1 100 000	-1 132 271	0
	-1 454 000	-5 519 956	-4 100 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-37 860	-40 000
Värme	-285 000	-285 098	-302 000
Vatten	-85 000	-88 857	-88 000
Sophämtning/renhållning	-51 000	-57 547	-56 000
Grovsopor	0	-29 725	0
	-461 000	-499 087	-486 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 000	-66 379	-66 000
Kabel-TV	-32 000	-22 566	-23 000
Bredband	-33 000	-900	-32 000
	-133 000	-89 845	-121 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 000	-59 819	-57 000
	-57 000	-59 819	-57 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 251	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-10 313	-15 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-1 000
Hysesförluster	0	-3	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 000	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-7 738	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-82 124	-84 000
Administration	-18 000	-102 226	-4 000
Konsultarvode	-200 000	-597 840	-150 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	0	-6 000
OBS konto	0	-869	0
	-330 000	-818 364	-284 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-68 599	-47 600
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-21 554	-15 000
	-63 000	-90 153	-62 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-846 000	-22 118	0
Förbättringar	0	-164 364	-165 000
Uppskrivning byggnad	0	-153 128	0
	-846 000	-339 611	-165 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 555 000	-7 846 988	-5 495 600
RÖRELSERESULTAT	-2 093 000	-6 293 342	-4 134 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	453	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-200 000	-175 622	-200 000
	-200 000	-175 146	-200 000
RESULTAT	-2 293 000	-6 468 488	-4 334 600

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