



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
M 6 i Stockholm



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 M 6 i Stockholm

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Daniel Blom	Ordförande
Samira Aissi	Ledamot
Sara Anitha Arnald	Ledamot
Josef Beerkens	Ledamot
Alexander Bergendahl	Ledamot
Måns Rickard Knut Lundeberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karl-Henrik Westlund	Ordinarie Extern	RSM Stockholm AB
----------------------	------------------	------------------

Valberedning

Emil Beckner	
Anne-Mette Krolmark	Sammankallande



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Muttern 20	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 - 2016 och består av 2 flerbostadshus.

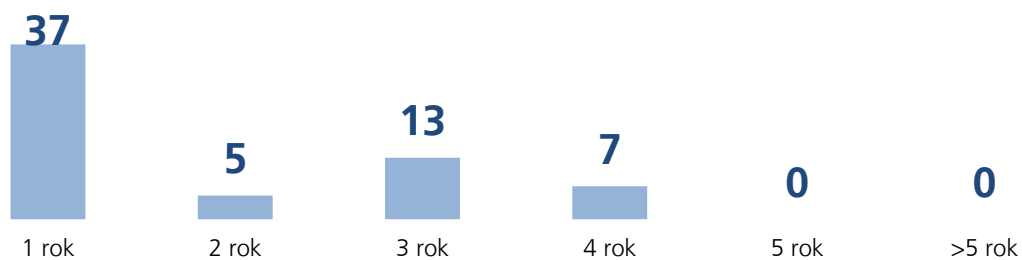
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 899 m², varav 2 899 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Barnvagnsförråd

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av ytterdörr till trapphus	2020
Hissen i hus A har genomgått underhålls- och reparationsarbeten	2018 - 2019
Fastigheten totalrenoverades inklusive stambyten	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

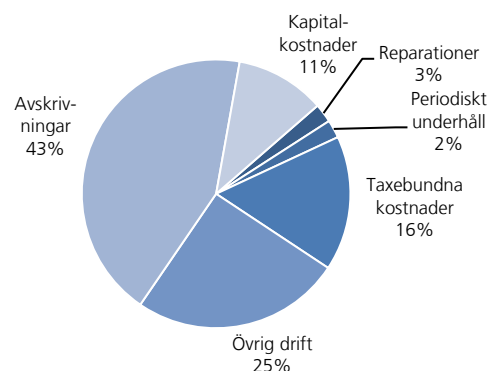
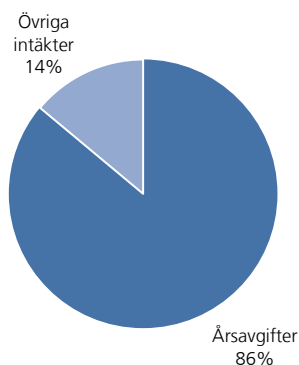
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Städ	Städpoolen AB
Fastighetsskötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Hiss	St: Eriks Hiss AB
El	Ellevio
Fjärrvärme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Bank	SEB
Transaktionskonto	Handelsbanken
Sophantering	Stockholm Vatten & Avfall
Nyckelhantering	Södermalmslås

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 116 793	1 669 808
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 101 321	2 040 588
Finansiella intäkter	269	94
Ökning av kortfristiga skulder	144 555	0
	2 246 144	2 040 682
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 343 893	1 186 424
Finansiella kostnader	316 437	293 252
Ökning av kortfristiga fordringar	35 894	49 763
Minskning av kortfristiga skulder	0	64 258
	1 696 224	1 593 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 666 712	2 116 793
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	549 920	446 985

*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

Under 2021 har styrelsen fortsatt att arbeta tillsammans med Magnolia Bostad för att genomföra garantiåtgärder i samband med 2- och 5-årsbesiktningarna, samt pågående radonmätning. Gården är i stort sett återställd och övriga åtgärder pågår under 2022.

Magnolia Bostad kommer att ersätta föreningen för kostnader som rör reparationer av hissen samt portik under åren 2015-2021. Dessa kostnader är ännu inte fullt reglerade och föreningen beräknar att utbetalning görs under 2022.

Styrelsen har påbörjat en utbildning inom styrelsearbete för att öka kompetensen. Denna kurs kommer i framtiden erbjudas till alla nya styrelsemedlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	624	623	623
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 897	9 897	9 897	9 897
Elkostnad/m ² totalyta	55	43	53	45
Värmekostnad/m ² totalyta	78	75	88	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	11	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	101	96	81
Soliditet (%)	89	89	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-825	-705	-929	-816
Nettoomsättning (tkr)	2 020	2 023	1 998	2 019

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 899 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	242 987 500	0	0	242 987 500
Fond för yttre underhåll	1 888 000	441 000	0	1 447 000
S:a bundet eget kapital	244 875 500	441 000	0	244 434 500
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 751 187	-441 000	-705 007	-3 605 180
Årets resultat	-824 754	-824 754	705 007	-705 007
S:a ansamlad förlust	-5 575 941	-1 265 754	0	-4 310 187
S:a eget kapital	239 299 559	-824 754	0	240 124 313

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-824 754
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 310 187
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-441 000</u>
summa balanserat resultat	-5 575 941

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

<u>64 788</u>
-5 511 153

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 020 135	2 023 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 186	17 465
Summa rörelseintäkter		2 101 321	2 040 588
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-919 967	-744 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 790	-336 630
Personalkostnader	Not 6	-105 136	-105 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 266 013	-1 266 013
Summa rörelsekostnader		-2 609 907	-2 452 438
RÖRELSERESULTAT		-508 586	-411 849
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		269	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 437	-293 252
Summa finansiella poster		-316 168	-293 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-824 754	-705 007
ÅRETS RESULTAT		-824 754	-705 007

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	265 770 027	267 036 041
Summa materiella anläggningstillgångar	265 770 027	267 036 041
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	265 770 027	267 036 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 885	2 498
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 555 643	967 096
Summa kortfristiga fordringar	1 557 528	969 594
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 232 572	1 234 692
Summa kassa och bank	1 232 572	1 234 692
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 790 100	2 204 287
SUMMA TILLGÅNGAR	268 560 128	269 240 327

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		242 987 500	242 987 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 888 000	1 447 000
Summa bundet eget kapital		244 875 500	244 434 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 751 187	-3 605 180
Årets resultat		-824 754	-705 007
Summa ansamlad förlust		-5 575 941	-4 310 187
SUMMA EGET KAPITAL		239 299 559	240 124 313
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 126 666	28 689 999
Summa långfristiga skulder		19 126 666	28 689 999
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 563 333	0
Leverantörsskulder		162 126	98 097
Övriga skulder		132 226	83 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	276 218	244 699
Summa kortfristiga skulder		10 133 903	426 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 560 128	269 240 327

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	1 808 430	1 808 430
Kabel-TV intäkter	170 376	170 376
Avgift andrahandsuthyrning	41 307	44 344
Öresutjämning	22	-27
	2 020 135	2 023 123

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	64 240	0
Övriga intäkter	16 946	17 465
	81 186	17 465

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	11 268	22 647
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 974	0
	Städning entreprenad	0	6 440
	Städning enligt beställning	6 440	3 475
	Mattvätt/Hyrmattor	1 495	0
	Hissbesiktning	1 388	1 350
	Myndighetstillsyn	1 230	2 400
	Gemensamma utrymmen	1 659	1 414
	Sophantering	6 955	0
	Gård	8 941	6 211
	Serviceavtal	4 485	4 336
	Förbrukningsmateriel	0	14 034
	Brandskydd	14 608	0
		88 443	62 307
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 486	0
	Entré/trapphus	15 253	9 421
	Lås	5 723	6 332
	VVS	0	6 985
	Elinstallationer	0	21 812
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	18 350
	Hiss	37 184	19 777
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 151
		65 646	85 828
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	64 788	0
		64 788	0
	Taxebundna kostnader		
	El	158 664	123 571
	Värme	224 706	217 049
	Vatten	47 454	44 589
	Sophämtning/renhållning	44 729	38 301
		475 553	423 510
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 160	68 426
	Bredband	154 377	187 482
		225 537	255 908
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	-82 894
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	919 967	744 659

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Inkassering avgift/hyra	2 709	5 850
	Revisionsarvode extern revisor	36 132	32 250
	Styrelseomkostnader	2 501	2 614
	Fritids- och trivselkostnader	406	1 954
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	173 061	248 220
	Förvaltningsarvodena övriga	77 313	0
	Administration	19 181	7 975
	Korttidsinventarier	0	37 767
	Konsultarvode	2 488	0
		318 790	336 630
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	25 136	25 136
		105 136	105 136
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 266 013	1 266 013
		1 266 013	1 266 013
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	271 677 500	271 677 500
	Utgående anskaffningsvärde	271 677 500	271 677 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 641 459	-3 375 446
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 266 013	-1 266 013
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 907 473	-4 641 459
	Planenligt restvärde vid årets slut	265 770 027	267 036 041
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	119 861 998	119 861 998
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	80 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde mark	67 000 000	67 000 000
		147 000 000	147 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	147 000 000
		147 000 000	147 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	121 503	84 996
	Klientmedel hos SBC	643 931	882 100
	Räntekonto hos SBC	790 209	0
		1 555 643	967 096

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 447 000	1 006 000
	Reservering enligt stadgar	441 000	441 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 888 000	1 447 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,830 %	9 563 333	9 563 333	2026-01-28
	SEB	0,750 %	9 563 333	9 563 333	2024-10-28
	SEB	1,230 %	9 563 333	9 563 333	2022-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		28 689 999	28 689 999	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 563 333	0	
			19 126 666	28 689 999	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 689 999 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	24 700	24 500
	Sociala avgifter	7 770	7 701
	Ränta	55 684	9 000
	Avgifter och hyror	188 064	203 498
		276 218	244 699

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 har ljudmätning påbörjats i ett antal lägenheter. Installation av elslingor för tak och stuprör planeras under 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Daniel Blom
Ordförande

Samira Aissi
Ledamot

Sara Anitha Arnald
Ledamot

Josef Beerkens
Ledamot

Alexander Bergendahl
Ledamot

Måns Rickard Knut Lundeberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen M 6 i Stockholm, org.nr 769630-4091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen M 6 i Stockholm för räkenskapsåret 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 för föreningen.

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 M 6 i Stockholm för räkenskapsåret 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 storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 808 000	1 808 430	1 808 000
Kabel-TV intäkter	170 000	170 376	170 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	41 307	0
Öresutjämning	0	22	0
Återbäring försäkringsbolag	0	64 240	0
Övriga intäkter	0	16 946	0
	1 978 000	2 101 321	1 978 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-11 268	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-29 974	-14 000
Snöröjning/sandning	-21 000	0	-20 000
Städning entreprenad	-7 000	0	-6 000
Städning enligt beställning	-7 000	-6 440	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-1 495	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 388	-2 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-1 230	-30 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-1 659	-10 000
Sopphantering	-5 000	-6 955	0
Gård	-7 000	-8 941	-4 000
Serviceavtal	-5 000	-4 485	-3 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	0	-12 000
Brandskydd	-5 000	-14 608	0
	-90 000	-88 443	-122 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-83 000
Tvättstuga	-5 000	-7 486	0
Entré/trapphus	0	-15 253	0
Lås	0	-5 723	0
Hiss	-12 000	-37 184	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	0
Övrigt	-20 000	0	0
	-92 000	-65 646	-83 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-64 788	0
Gemensamma utrymmen	-25 000	0	0
Installationer	-300 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-25 000	0	0
	-350 000	-64 788	0
Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-158 664	-161 000
Värme	-250 000	-224 706	-267 000
Vatten	-45 000	-47 454	-33 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-44 729	-28 000
	-535 000	-475 553	-489 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-72 000	-71 160	-67 000
Bredband	0	-170 996	-190 000
	-72 000	-242 156	-257 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	0	-87 000
	0	0	-87 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-196 000	16 619	-2 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 709	0
Revisionsarvode extern revisor	-40 000	-36 132	-44 000
Föreningskostnader	-3 000	0	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 501	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-406	0
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-261 000	-173 061	-256 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-77 313	0
Administration	-5 000	-19 181	-23 000
Konsultarvode	-3 000	-2 488	0
	-515 000	-302 171	-332 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-80 000	-70 000
Övriga arvoden	-10 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-25 136	-22 000
	-110 000	-105 136	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 267 000	-1 266 013	-1 267 000
	-1 267 000	-1 266 013	-1 267 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 031 000	-2 609 907	-2 729 000
RÖRELSERESULTAT	-1 053 000	-508 586	-751 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	209	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Låneräntor	-280 000	-316 437	-280 000
	-280 000	-316 168	-280 000
RESULTAT	-1 333 000	-824 754	-1 031 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se