



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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sippan i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna:

- TÅGSUS (4 föreningar) Rågen ga: 2 som förvaltar den gemensamma värmecentralen. Vårt andelstal är 40%.
- Åbergssons samfällighetsförening (6 föreningar) Rågen ga: 1 som förvaltar vägar inkl. parkeringsplatser samt den gemensamma lekparken.

Styrelsen

Andréa Elisabeth Walter-de Perlét	Ordförande	
Britt Elin Almendal	Ledamot	
Gunilla Ingeborg Helena Johansson	Ledamot	
Michael Bo Göthe Malmqvist	Ledamot	
Frans Bertil Ternert	Tjänstgörande suppleant	
Sherry Åberg	Ledamot	Avgått under 2019
Maryam Alyary	Suppleant	
Malin Viktoria Hägglöv	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Maria Deijfen	Samman kallande
Senait Kubrom	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.
Extra föreningsstämma hölls 2019-06-11. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rågen 4	2001	Solna
Rågen 9	2010	Solna
Rågen 3	2013	Solna
Rågen 7	2013	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är centraluppvärmning.

Byggnadsår och ytor

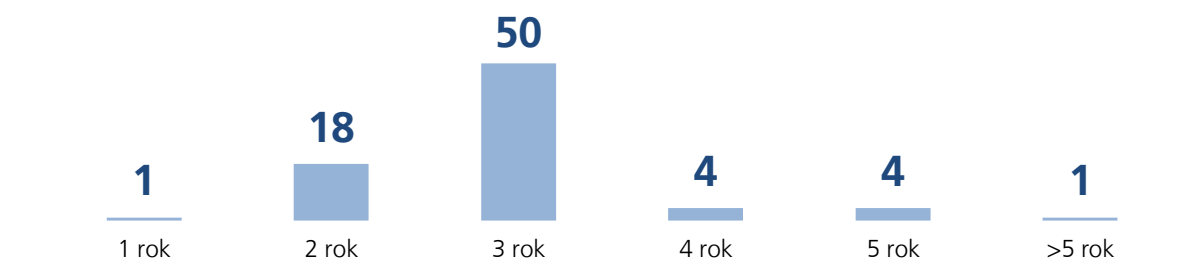
Fastigheterna bebyggdes 1989 - 1990 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 246 m², varav 6 060 m² utgör lägenhetsyta och 186 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	186 m ²	2017-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Konferensrum	Åbergssons väg 13
Övernattningsrum	Åbergssons väg 17
Källarförråd	Åbergssons väg 19

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av soprum	2019	Hus 13, 17
Hissrenoveringar	2019	Slutföra renovering av hiss i hus 17
Målning och renovering av trapphus och entréhall	2019	Hus 13, 17
Slamsugning och spolning av ventilation och vattenledningsrör till tvättstuga	2019	Hus 17
Nytt torkskåp i gemensam tvättstuga	2019	Hus 17
Nya kodlås till entrédörr	2019	Hus 17
totalrenovering av en hyreslägenhet	2018	hus 17
påbörjad renovering av hissar	2018 - 2019	Först hus 17 sedan 13
Nytt posthanteringssystem	2017	Hus 19-45
Installation av säkerhetsdörrar	2017	Hus 19-45
Underhåll av samtliga hyreslägenheter	2016 - 2017	Samtliga hus
Ny innergård	2016	Hus 13
Förbättrad brandsäkerhet	2016	Samtliga hus
Målning och renovering av entréhall	2015	Hus 19
Stamspolning	2015	Samtliga hus
Målning och renovering av samtliga våningsplan	2015	Hus 19
Målning av loftgångar och balkonger	2015	Samtliga hus
Totalrenovering av tvättstuga	2015	Hus 19
Spolning och rengöring av hängrännor	2014	Samtliga hus
Ny belysning entréhall och våningsplan	2014	Hus 19
Renovering av cykelförråd	2014	Hus 19
Byte av vattenpump	2014	Hus 19
Nytt altandäck utanför tvättstugan	2013	Hus 13
Byte av torktumlare	2013	Hus 13 & 17
Ny fasadbelysning (entréer och loftgångar)	2012	Samtliga hus
Ny belysning	2012	Hus 17
Renovering av samtliga våningsplan	2012	Hus 17
Installation av säkerhetsdörrar, samtliga lägenheter	2011	Hus 13 & 17
Ny belysning entréhall och våningsplan	2011	Hus 13
Renovering av samtliga våningsplan	2011	Hus 13
Renovering entréhall	2011	Hus 13
Nytt posthanteringssystem	2011	Hus 13 & 17
Renovering av soprum	2010	Hus 13
Ombyggnad av grovtvättstuga till övernattningsrum	2010	Hus 17
Ny plattläggning på framsidan av fastigheten	2009	Hus 17
Renovering av hyreslägenheterna	2009	Hus 17
Byggnation av verkstadslokal	2009	Hus 17

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Stamspolning	2009	Hus 19-45
Målning entréplan	2009	Hus 19
Byte av källardörr	2009	Hus 19
Genomgång, mätning samt reglering av värme och ventilation	2007 - 2009	Samtliga hus
Stamrensning	2007	Hus 17
Totalrenovering av innergården	2007 - 2008	Hus 17-45
Vitvaruutbyte 4 hyresrätter	2007 - 2008	Hus 19-45
Totalrenovering av samtliga badrum	2007	Hus 13
Nytt låssystem	2007	Hus 13
Genomgång elsystem	2006	Hus 17
Totalrenovering tvättstuga	2006	Hus 13
Totalrenovering hiss	2006	Hus 19
Totalrenovering hiss	2005	Hus 13
Totalrenovering tvättstuga med biutrymmen	2004 - 2007	Hus 17
Nytt låssystem	2004 - 2006	Hus 17
Totalrenovering av samtliga badrum	2002	Hus 17
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation och klimatöversyn	2019	upphandlat av TÅGSUS
Takrenovering	2020	
Hissrenovering	2020	Hiss i hus 13

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

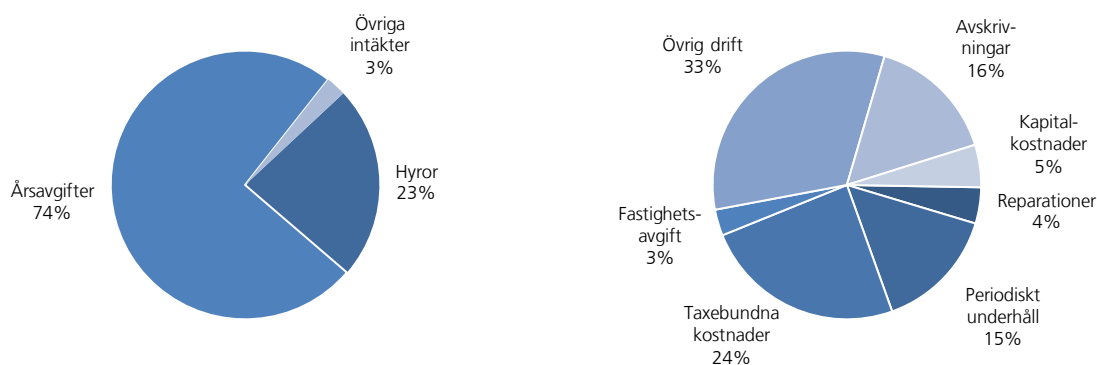
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 802 844	2 780 168
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 166 581	4 226 284
Finansiella intäkter	10 357	9 729
Minskning kortfristiga fordringar	4 666	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	381 417
	4 181 604	4 617 430
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 282 601	3 016 219
Finansiella kostnader	211 514	207 182
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 245
Minskning av långfristiga skulder	389 154	367 108
Minskning av kortfristiga skulder	140 792	0
	4 024 061	3 594 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 960 387	3 802 844
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	157 543	1 022 676

*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 1 377 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

- Fokus gällande underhåll och renovering år 2019 har legat på färdigställandet av hiss i hus 17 men även en totalrenovering av hyresrätt (hus 17) och vattenskador (hus 17, hus 19, låghus)
- Till följd av stillastående hiss och renoveringsskador har en upprustning av trapphus, entréer och soprum gjorts i hus 13 & 17.
- Hus 17 har även fått nytt kodlås samt ett nytt torkskåp. Det har även genomförts slamsugning och högtryckstvätt av tillhörande utloppsbrunn och rörledning i hus 17.
- En grundlig genomgång av utemiljöns trädgård har gjorts av en auktoriserad trädgårdsfirma.

Övriga händelser under 2019:

- Översyn och omskrivningar av nya stadgar som fastslagits av stämman 11 juni 2019.
- Föreningen har fått en kompetent och frivillig Trädgårdsgrupp.
- En ny hemsidleverantör har upphandlats och med det har även dokument kring rutiner och regler setts över och kommer att presenteras.
- Radonmätningar har genomförts
- Åtgärdsplan för föreningens hyresrätter har upprättats.
- TÅGSUS planerade ventilationsbyte sköts upp till år 2020. TÅGSUS genomförde en energideklaration år 2019.
- På grund av merkostnader och höga premier för vattenskador i föreningen har styrelsen upphandlat ett multilarm som innefattar varning för brand, förhöjd temperatur, höga nivåer av fukt. Detta kommer att implementeras under våren 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	536	564	564	564
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 050	1 252	1 099	1 070
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 554	3 809	3 876	3 942
Elkostnad/m ² totalyta	36	36	36	36
Värmekostnad/m ² totalyta	90	90	90	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	33	35	58
Soliditet (%)	71	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	31	244	-618	-650
Nettoomsättning (tkr)	4 093	4 075	3 957	3 939

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 060 m² bostäder och 186 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	46 163 190	0	0	46 163 190
Upplåtelseavgifter	10 351 804	0	0	10 351 804
Fond för yttre underhåll	465 614	461 529	-330 000	334 085
S:a bundet eget kapital	56 980 608	461 529	-330 000	56 849 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 913 996	-461 529	573 833	-6 026 300
Årets resultat	31 448	31 448	-243 833	243 833
S:a ansamlad förlust	-5 882 549	-430 081	330 000	-5 782 467
S:a eget kapital	51 098 059	31 448	0	51 066 611

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	31 448
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 452 467
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-461 529
summa balanserat resultat	-5 882 549

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

465 614
-5 416 935

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 092 696	4 075 439
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 885	150 845
Summa rörelseintäkter		4 166 581	4 226 284
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 652 373	-2 450 495
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 639	-207 801
Personalkostnader	Not 6	-383 589	-357 923
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-651 374	-768 780
Summa rörelsekostnader		-3 933 976	-3 784 998
RÖRELSERESULTAT		232 605	441 286
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 357	9 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 514	-207 182
Summa finansiella poster		-201 157	-197 453
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		31 448	243 833
ÅRETS RESULTAT		31 448	243 833

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	68 330 544	68 949 588
Maskiner	Not 9	27 973	37 367
Inventarier	Not 10	15 292	38 229
Summa materiella anläggningstillgångar		68 373 809	69 025 184
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 376 609	69 027 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	270
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	824 674	1 083 132
Summa kortfristiga fordringar		824 674	1 083 403
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 205 485	2 835 172
SBC klientmedel i SHB		41 292	0
Summa kassa och bank		3 246 777	2 835 172
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 071 451	3 918 574
SUMMA TILLGÅNGAR		72 448 060	72 946 558

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 514 994	56 514 994
Fond för yttre underhåll	Not 13	465 614	334 085
Summa bundet eget kapital		56 980 608	56 849 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 913 996	-6 026 300
Årets resultat		31 448	243 833
Summa fritt eget kapital		-5 882 549	-5 782 467
SUMMA EGET KAPITAL		51 098 059	51 066 611
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 025 417	12 882 027
Summa långfristiga skulder		15 025 417	12 882 027
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 496 108	8 028 652
Leverantörsskulder		391 373	356 375
Skatteskulder		13 731	7 275
Övriga skulder		77 085	11 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	346 287	593 752
Summa kortfristiga skulder		6 324 584	8 997 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 448 060	72 946 558

Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år/10 år	20 år/10 år
Yttre anläggningar	20 år/12 år/10 år	20 år/12 år/10 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsrenovering	10 år	10 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Elanläggning	20 år/15 år	20 år/15 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	15 år	15 år
Våtrum	20 år/10 år	20 år/10 år
Kodlås	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	3 096 970	3 096 970
	Hyror bostäder	576 973	564 883
	Hyror lokaler	388 799	381 731
	Hyror förråd	2 400	2 400
	Kabel-TV intäkter	2 880	2 880
	Bredbandsintäkter	21 600	21 600
	Gästlägenhet	3 050	4 950
	Öresutjämning	24	25
		4 092 696	4 075 439
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	7 884	0
	Övriga intäkter	66 001	150 845
		73 885	150 845
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 250	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	54 125	0
	Städning entreprenad	156 452	152 100
	Städning enligt beställning	2 125	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 658	7 515
	Hissbesiktning	16 733	11 808
	Myndighetstillsyn	18 500	0
	Gemensamma utrymmen	344	0
	Garage	0	700
	Gård	2 200	498
	Serviceavtal	12 968	32 325
	Förbrukningsmateriel	5 248	7 913
	Teleport/hissanläggning	5 033	0
	Brandskydd	6 925	16 622
	Fordon	1 147	1 824
		288 707	231 305
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	17 267	24 090
	Lokaler	331	0
	Gemensamma utrymmen	17 409	3 916
	Tvättstuga	39 066	9 669
	Sophantering/återvinning	12 620	0
	Entré/trapphus	3 012	0
	Lås	4 115	5 831
	VVS	18 388	16 258
	Ventilation	2 094	8 479
	Elinstallationer	8 762	1 306
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 681	0
	Hiss	25 766	55 445
	Tak	10 488	0
	Fönster	4 500	0
	Vattenskada	7 617	103 263
		178 116	228 257

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	83 158	192 155
	Vind	128 072	0
	Entré/trapphus	86 688	0
	Hiss	317 500	235 000
	Tak	0	25 875
		615 418	453 030
	Taxebundna kostnader		
	El	224 064	224 064
	Värme	560 160	560 160
	Vatten	140 044	140 044
	Sophämtning/renhållning	76 833	59 629
	Grovsopor	8 495	8 785
		1 009 596	992 682
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	112 633	110 135
	Markhyra/vägavgift/avgäld	47 300	45 600
	Samfällighetsavgift	101 028	101 028
	Kabel-TV	111 239	107 613
	Bredband	58 500	58 500
		430 700	422 876
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	129 836	122 346
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 652 373	2 450 495
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 813	0
	Tele- och datakommunikation	3 959	3 045
	Juridiska åtgärder	22 500	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	2 125
	Hyresförluster	270	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 488	15 488
	Föreningskostnader	3 732	3 313
	Styrelseomkostnader	19 439	10 605
	Fritids- och trivselkostnader	1 926	1 295
	Studieverksamhet	875	5 000
	Förvaltningsarvode	118 256	114 679
	Administration	5 098	2 977
	Korttidsinventarier	4 648	12 453
	Konsultarvode	39 376	29 769
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	6 684	6 601
		246 639	207 801

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	126 500	97 000
	Löner	171 840	176 840
	Sociala kostnader	85 249	84 083
		383 589	357 923
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	259 229	259 229
	Förbättringar	359 814	477 219
	Maskiner	9 394	9 394
	Inventarier	22 938	22 938
		651 374	768 780
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 991 303	78 991 303
	Utgående anskaffningsvärde	78 991 303	78 991 303
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 041 715	-9 305 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-619 043	-736 448
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 660 758	-10 041 715
	Planenligt restvärde vid årets slut	68 330 544	68 949 588
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 016 282	19 016 282
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 685 000	65 116 000
	Taxeringsvärde mark	64 158 000	45 690 000
		153 843 000	110 806 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	151 600 000	109 000 000
	Lokaler	2 243 000	1 806 000
		153 843 000	110 806 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 688	212 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	212 688	212 688
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-175 321	-165 928
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 394	-9 394
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-184 715	-175 322
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 973	37 366
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 688	114 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	114 688	114 688
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-76 459	-53 521
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 938	-22 938
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-99 397	-76 459
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 291	38 229
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	77 576	76 972
	Klientmedel hos SBC	713 610	967 672
	Fordringar kreditfakturor	0	5 000
	Avräkning övrigt	33 488	33 488
		824 674	1 083 132

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	334 085	381 667
	Reservering enligt stadgar	461 529	332 418
	Överfört via fusion	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-330 000	-380 000
	Vid årets slut	465 614	334 085

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,450 %	1 540 000	1 620 000	2020-01-30
	Handelsbanken	1,550 %	590 000	670 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,510 %	2 122 527	2 167 687	2021-12-01
	Handelsbanken	0,790 %	8 629 500	8 737 500	2021-12-01
	Handelsbanken	1,010 %	3 981 998	4 019 992	2023-12-01
	Handelsbanken	1,000 %	3 657 500	3 695 500	2020-02-06
	Summa skulder till kreditinstitut		20 521 525	20 910 679	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 496 108	-8 028 652	
			15 025 417	12 882 027	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 558 485 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 699 579	62 699 579

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	12 448	13 940
	Avgifter och hyror	333 839	323 488
	El	0	56 016
	Värme	0	140 040
	Vatten	0	35 011
	Samfällighetsavgift	0	25 257
		346 287	593 752

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Händelser i Brf Sippan 2020:

Händelser i samarbete med TÅGSUS och ÅSFF år 2020:

- Renovering av hiss i hus 13 är inplanerad sommaren 2020.
- Nytt multilarm kring brand, temperatur, fukt och vatten kommer att installeras
- Takrenovering
- Ventilationsbyte
- Reparation och byte av gemensamt vattenrör

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 3 / 3 2020



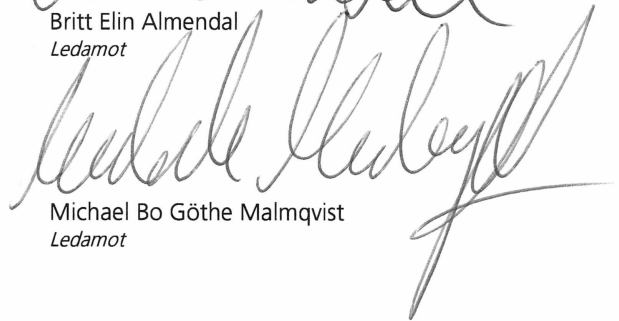
Andréa Elisabeth Walter-de Perlét
Ordförande



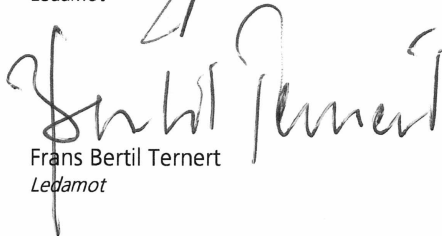
Britt Elin Almendal
Ledamot



Gunilla Ingeborg Helena Johansson
Ledamot



Michael Bo Göthe Malmqvist
Ledamot



Frans Bertil Ternert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sippan i Solna, org.nr 769605-1155.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sippan i Solna för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Sippan i Solna för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 13 mars 2020



Carina Toresson

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE