



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Central-Bostadsrättsföreningen
i Sthlm



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 Central-Bostadsrättsföreningen i Sthlm

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.

- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas kommande året pga rådande kostnadsläge och kommande reoveringar.

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 1897-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18 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

Anna Sandefeldt	Ordförande
Elinor Blomberg	Ledamot
Max Frydén	Ledamot
Per Graner	Ledamot
Erik Jahn	Ledamot
Karl-Axel Mattsson	Suppleant
Jakob Ohlsson	Suppleant
Oliver Walsh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Ordinarie Extern	BoRevision
Josefine Wiebe	Suppleant Extern	BoRevision
Roger Brolén	Ordinarie Intern	
Christopher Thordson	Suppleant Intern	

Valberedning

Åsa Bergman
Ola Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelarbacken större 8	1880	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

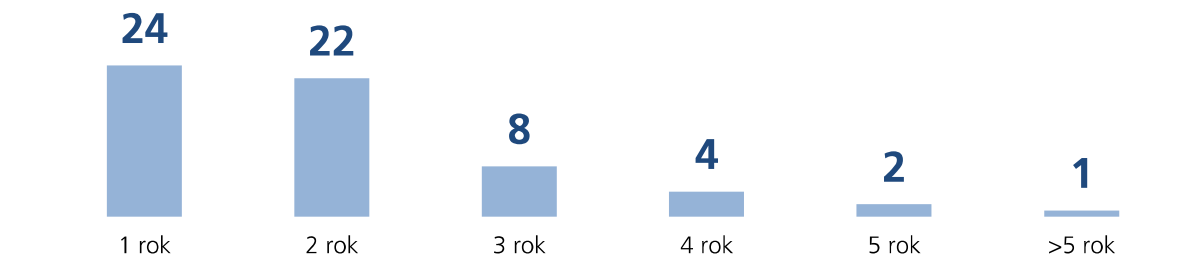
Fastigheten bebyggdes 1882 - 1884 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 269 m², varav 3 269 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fastighetsnät fiber	2018 - 2019	Stadsnät
Omläggning av tak	2018 - 2019	Nytt tak under byggnation
Brandskyddsundersökning	2014	Åtg. i vissa lgh
Renovering av terrass	2012 - 2013	Slutbesiktigad 2014
Renovering av mur mot grannfastighet	2010 - 2011	Slutfört 2012

Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphusrenovering	2021/22	Pågår
Barnvagns- och cykelrum	2022	
Soprum	2022	
Entré portik, entrédörrar	2022/2023	
Fönsterrenovering	2022/2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Tele2
Teknisk förvaltning	Kronohammaren AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrémattor	Berendsen
Trappstädning	Samhall
Bredband	Stockholms stadsnät

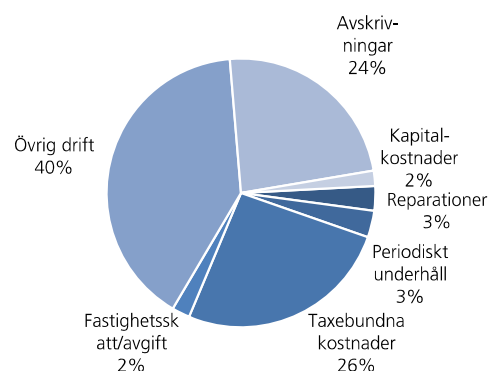
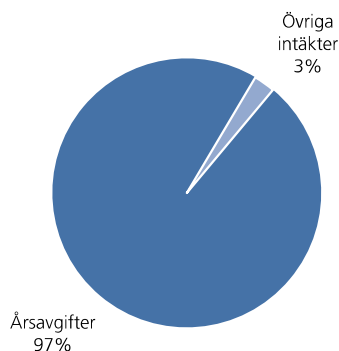
Föreningens ekonomi

Lån om 9 miljoner kronor, motsvarande 2753 kronor per kvm, har upptagits för att säkerställa likviditet inför föreningens renovering av trapphus, portik och slutbetalning av fakturor avseende vindsombyggnad från Savana Invest AB. Föreningen har under 2021 fortsatt haft en förhöjd kostnadsbas jämfört ett normalår då föreningen fortsatt belastas av kostnader för konsulter och advokater avseende vindombyggnaden.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 888 402	3 898 697
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 693 438	1 656 883
Finansiella intäkter	552	27
Minskning kortfristiga fordringar	182 773	0
Medlemsinsatser	0	12 700 000
Ökning av långfristiga skulder	9 000 000	0
	10 876 762	14 356 910
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 128 896	1 689 890
Finansiella kostnader	51 820	396
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 030 364	894 136
Ökning av kortfristiga fordringar	0	149 817
Minskning av kortfristiga skulder	202 177	12 632 966
	3 413 257	15 367 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 351 907	2 888 402
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	7 463 505	-1 010 295

*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

Vindsombyggnad: Slutbesiktning av vindombyggnaden godkändes 2021-02-28. Fortfarande kvarstår besiktningssmärkningar och föreningen har framfört sina ekonomiska krav till Savana Invest AB men slutgiltig reglering avseende detta är ännu inte klar. Garantibesiktning genomförs två år efter godkänd slutbesiktning och kommer att ske i början av 2023.

Trapphusreovering: Skisser på utförande togs fram samt entreprenörer för detta upphandlades under våren. I september påbörjades reoveringen av trapphus 6 C därefter följde trapphus 6 samt under 2022 fortsätter arbetet med 6A och 6B.

Namntavla: Efter en omröstning har medlemmarna beslutat om utformning av en ny namn- och anslagstavla i portiken. Den är nu inköpt och monterad.

Elbesiktning och brandskyddskontroll: Under året har en elbesiktning genomförts i alla lägenheter och övriga utrymmen. Brister har uppmärksamats och åtgärder vidtagits. En uppföljande kontroll sker under 2022. En brandskyddskontroll med sotning har genomförts i alla lägenheter under 2021.

Tvättstuga: Renoveringen av tvättstugan färdigställdes under året.

Kommunikation: Styrelsen har under året arbetat med att förbättra kommunikationen till medlemmarna genom att skicka ut medlemsinformation efter styrelsemöten, skapat tydligare rutiner för styrelsens inkorg samt tagit fram ett välkomstmål till nya medlemmar med information om föreningens historik, trivselregler, försäkringar, internet och kontaktuppgifter mm.

Energieffektiviseringsstöd: Styrelsen har ansökt om energieffektiviseringsstöd hos Länsstyrelsen. Energieffektivisering kan bli ett ske genom kommande reovering av fönster och entrédörrar mm. Inget beslut är meddelat än från Länsstyrelsen.

Gårdsaktiviteter: Gemensamma städdagar har genomförts under vår och höst samt adventsfika med julgranspynt. På innergården har trädgårdsgruppen planterat ett nytt träd i en betongring som ska övertäckas med odlingar under kommande år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	505	471	472	528
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 753	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	20	13	17	23
Värmekostnad/m ² totalyta	169	144	148	211
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	19	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	0	0	4
Soliditet (%)	66	80	68	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 165	-708	-904	-984
Nettoomsättning (tkr)	1 682	1 582	1 576	1 405

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 269 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	315 630	0	0	315 630
Uppskrivningsfond	7 838 000	0	0	7 838 000
Upplåtelseavgifter	31 957 192	0	0	31 957 192
Fond för yttre underhåll	1 767 480	243 000	0	1 524 480
S:a bundet eget kapital	41 878 303	243 000	0	41 635 303
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 669 716	-243 000	-708 017	-6 718 699
Årets resultat	-1 164 751	-1 164 751	708 017	-708 017
S:a ansamlad förlust	-8 834 467	-1 407 751	0	-7 426 716
S:a eget kapital	33 043 836	-1 164 751	0	34 208 587

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 164 751
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 426 716
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 000
summa balanserat resultat	-8 834 467

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

91 059
-8 743 408

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	1 681 682	1 582 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 757	74 851
Summa rörelseintäkter		1 693 438	1 656 883
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 296 348	-1 037 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-696 516	-261 709
Personalkostnader	Not 6	-136 017	-390 849
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-678 025	-674 641
Summa rörelsekostnader		-2 806 906	-2 364 531
RÖRELSERESULTAT		-1 113 468	-707 648
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		552	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 820	-396
Summa finansiella poster		-51 268	-369
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 164 736	-708 017
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-15	0
		-15	0
ÅRETS RESULTAT		-1 164 751	-708 017

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	28 507 446	29 101 899
Pågående byggnation	Not 9	11 087 512	10 130 566
Maskiner	Not 10	33 845	43 999
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 628 804	39 276 465
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 631 604	39 279 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		92 729	92 729
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	9 192 072	1 895 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	41 680	57 421
Summa kortfristiga fordringar		9 326 481	2 045 749
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 15	16 389	16 389
		16 389	16 389
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 244 272	1 244 272
Summa kassa och bank		1 244 272	1 244 272
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 587 143	3 306 410
SUMMA TILLGÅNGAR		50 218 746	42 585 675

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	32 272 823	32 272 823
Uppskrivningsfond	7 838 000	7 838 000
Fond för yttre underhåll	Not 16	1 524 480
Summa bundet eget kapital	41 878 303	41 635 303
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-7 669 716	-6 718 699
Årets resultat	-1 164 751	-708 017
Summa ansamlad förlust	-8 834 467	-7 426 716
SUMMA EGET KAPITAL	33 043 836	34 208 587
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 17,18	9 000 000
Summa långfristiga skulder	9 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	380 583	189 703
Övriga skulder	7 364 980	7 530 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	429 348
Summa kortfristiga skulder	8 174 910	8 377 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 218 746	42 585 675

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	48 år	48 år
Fasad/balkong	10 år	10 år
Fönster/dörrar och portar	5 år	5 år
Stomkomplettering förening	15 år	15 år
Stamledning	30 år	30 år
Värmesystem	40 år	40 år
Fastighetsel	30-15 år	30-15 år
Utemiljö	15 år	15 år
Maskiner	5 år	5 år
Tvättstuga	15 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 649 959	1 540 065
Kabel-TV intäkter	30 602	30 602
Avgift andrahandsuthyrning	1 190	11 344
Öresutjämning	-69	21
	1 681 682	1 582 032

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	74 851
	Övriga intäkter	11 757	0
		11 757	74 851
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	18 310
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	20 289
	Städning entreprenad	49 873	21 962
	Sotning	21 870	21 009
	Hissbesiktning	8 869	21 355
	Myndighetstillsyn	9 840	0
	Gemensamma utrymmen	32 768	0
	Gård	8 311	9 128
	Serviceavtal	755	755
	Förbrukningsmateriel	1 551	3 668
	Teleport/hissanläggning	8 250	0
	Brandskydd	1 974	10 659
		144 061	127 135
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	37 109	0
	Tvättstuga	1 335	1 313
	Entré/trapphus	29 614	3 276
	Lås	-3 558	17 605
	VVS	10 122	5 250
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 717
	Ventilation	0	15 695
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 949	1 775
	Hiss	7 329	2 571
		84 900	49 202
	Periodiskt underhåll		
	Lås	91 059	0
		91 059	0
	Taxebundna kostnader		
	El	64 033	44 081
	Värme	552 109	471 874
	Vatten	71 278	66 651
	Sophämtning/renhållning	54 144	40 088
	Grovsopor	0	7 320
		741 564	630 014
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 857	75 921
	Kabel-TV	42 907	42 349
	Bredband	51 264	51 264
		172 028	169 534
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 737	61 447
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 296 348	1 037 333

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 127	307
	Tele- och datakommunikation	12 548	12 852
	Juridiska åtgärder	264 907	61 459
	Inkassering avgift/hyra	1 388	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	25 750	50 500
	Föreningskostnader	7 318	3 000
	Styrelseomkostnader	2 220	644
	Fritids- och trivselkostnader	1 561	482
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	86 036	84 196
	Administration	7 886	4 750
	Korttidsinventarier	0	35 679
	Konsultarvode	276 415	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 110	6 040
		696 516	261 709

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	103 500	320 000
	Sociala kostnader	32 517	70 849
		136 017	390 849

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	360 286	360 286
	Fasader/balkonger K3	46 918	46 918
	Fönster/dörrar och portar K3	49 118	49 118
	Stomkomplettering förening K3	42 910	42 910
	Stamledningar VA K3	26 792	26 792
	Värmesystem K3	42 928	42 928
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	67 810	67 810
	Utemiljö allmänt K3	31 110	31 110
	Maskiner	10 154	6 769
		678 025	674 641

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 180 302	27 180 302
	Nyanskaffningar	73 418	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 253 720	27 180 302
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	7 838 000	7 838 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	7 838 000	7 838 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 916 403	-5 248 531
	Årets avskrivningar enligt plan	-667 872	-667 871
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 584 274	-5 916 403
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 507 446	29 101 899
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 838 000	7 838 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
		81 000 000	81 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
		81 000 000	81 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början vidsbyggnation	10 130 566	9 287 198
	Tillkommande tillgångar vindsbyggnation	96 926	843 368
	Tillkommande tillgångar trapphus	860 020	0
		11 087 512	10 130 566
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 666	26 898
	Nyanskaffningar	0	50 768
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 666	77 666
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 667	-26 898
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 153	-6 769
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 820	-33 667
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 846	43 999

Not 11		2021-12-31	2020-12-31	
INVENTARIER				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	44 250	44 250	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	44 250	44 250	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-44 250	-44 250	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 250	-44 250	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 12		2021-12-31	2020-12-31	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 13		2021-12-31	2020-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR				
	Skattekonto	36 661	202 388	
	Skattefordran	47 776	49 081	
	Klientmedel hos SBC	8 057 112	1 644 130	
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0	
		9 192 072	1 895 599	
Not 14		2021-12-31	2020-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
	Försäkring	26 114	25 629	
	Kabel-TV	0	10 726	
	Bredband	12 816	12 816	
	Teleport/Hissanläggning	2 750	8 250	
		41 680	57 421	
Not 15				
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Svenska Selection Fund	145	16 389	18 863
		16 389	18 863	16 389

Not 16	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 524 480	1 475 671
	Reservering enligt stadgar	243 000	243 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets ianspråktagande enligt styrelsebeslut	0	-194 191
	Vid årets slut	1 767 480	1 524 480

Not 17	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,760 %	9 000 000	0	2024-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		9 000 000	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			9 000 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 kr.

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

Not 18	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000

Not 19	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	10 562	4 774
	Värme	84 131	64 143
	Vatten	11 908	11 109
	Sophämtning	11 956	10 022
	Extern revisor	25 500	25 500
	Arvoden	103 500	286 000
	Sociala avgifter	32 517	75 014
	Avgifter och hyror	149 273	160 801
	Hiss	0	19 315
		429 348	656 678

Not 20	EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2021-12-31	2020-12-31
	Tvistiga bestrida fakturor	6 850 000	6 850 000

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan samt se över den långsiktiga ekonomin.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Anna Sandefeldt
Ordförande

Elinor Blomberg
Ledamot

Max Frydén
Ledamot

Per Graner
Ledamot

Erik Jahn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Niclas Wärenfeldt
Extern revisor

Roger Brolén
Intern revisor

Till föreningsstämman: Central Bostadsrättsföreningen i Stockholm, den juni. 2022

Från Ordinarie internrevisor gällande räkenskapsåret **1 jan – 31 dec 2021**

Undertecknad har granskat styrelseprotokoll, årsredovisning och ett flertal övriga dokument för verksamhetsåret 2021.

Jag vill börja med att tacka styrelsen för nedlagt arbete, och stämman för förtroendet att vara era granskande ögon i styrelsens arbete.

För att genomföra revisionen behöver internrevisorn ha tillgång till samtliga styrelseprotokoll där det ska framgå vilka beslut som tagits under året samt på vilka grunder dessa beslut är underlag för våra utgifter.

- Styrelsen har ombetts under flera år att förbättra sin protokollhantering.

(För att kunna följa föreningens ärenden/underlätta genomförandet av internrevision, behöver styrelsen lägga rätt protokoll i rätt mapp på google drive.)

Noterar med glädje att styrelsen på det sista styrelsemötet den 13 december 2021 punkt 8.6 äntligen tar upp behovet av bättre struktur, ordning på Google Drive (föreningens arkiv). Internrevisorn hoppas att styrelsen tar frågan på allvar och har skött detta under 2022 så att denna punkt ej behöver komma upp på fler stämmor.

Tillägg: det är nödvändigt att protokollen är påskrivna för att de ska vara gällande.

Uppföljning av tidigare stämmobeslut:

På årsmötet tas beslut gällande mer omfattande förändringar/ större utgifter, mm. Det åligger styrelsen att verkställa föreningsstämmans beslut och vid behov kalla till extramöten.

- På årsstämman den 26 maj 2016 lämnade Gellert Tamas in en Motion om att vårda och bevara vårt vackra hus. På den stämman röstade föreningens medlemmar ja till att ha **en byggnadsvårdsgrupp**, som samarbetar med styrelsen i renoveringsfrågor.

Det är beklagligt att byggnadsvårdsgruppen verkar ha upplösts. Elinor kvarstår som representant, men en person kan inte själv anses vara en grupp. Och då stämman beslutat att ha en byggnadsvårdsgrupp anser jag att styrelsen borde gått ut med ett upprop. Antingen för att A) engagera fler, nya medlemmar till sagda grupp, alternativt B) ta ett nytt stämmobeslut gällande att lägga ner byggnadsvårdsgruppen.

- På stämman 29 april 2019 beslöts att en annan brandtrappa på gaveln skulle ordnas: **"Styrelsens förslag om beslut av ny brandutrymning. Enligt bilaga A. Lars Linzander redogjorde för styrelsens förslag enligt bilaga A. Föreningsstämman beslutade att rösta ja till förslaget med 19 röster för och 1 emot. Stämman lämnade mandat till byggnadsvårdsgruppen att ta fram ett förslag på en trappa som fungerar tillsammans med husets karaktär och med de brandutrymningskrav som finns. Förslaget ska lämnas till styrelsen. "**

- I våra stadgar § 26, står att "beslut som innebär väsentlig förändring av hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma". Huruvida uppförandet av en cementringsplantering á la Farsta mitt på vår vackra innergård är en väsentlig förändring kanske vi kan diskutera, men i styrelsens protokoll står enbart att trädgårdsgruppen fått pengar till detta.

Internrevisorns kommentar: Det finns ingen notering under året 2021 som tar upp frågan om byggnadsvårdgrupp eller frågan om brandtrappan. *Uppföljning av stämmobeslut är nödvändigt.* Stämman borde fått frågan gällande cementringen på gården.

Upphandling av trapphusrenovering:

Styrelsens arbete behöver vara transparent så att medlemmarna får så god inblick som möjligt i att upphandlingar går rätt till. Styrelsen kan genom att redovisa de firmor/ offerter som erhållits åstadkomma trovärdighet och skydd mot jäv eller annat tvivelaktigt upphandlingsförfarande.

Styrelsen kontaktade tre målarfirmor som styrelsen fått rekommenderade, Firma A levererade en specificerad offert, firma B fick en muntlig förfrågan och lämnade en klumpsumma per trapphus, oklart vad som inte ingick och firma C lämnade inget pris alls. Styrelsen valde firma B, som till synes hade det bästa priset.

Enligt ordföranden finns inget officiellt upphandlingsförfarande.

Internrevisorns kommentar: God upphandlingssed föreskriver att tre specificerade offerter tas in, utifrån samma skrivna förfrågningsunderlag vilket självfallet protokollförs och läggs till handlingarna, tillsammans med kontrakt. (obs ej muntliga ök = svårgranskat.) Alla upphandlingar bör göras enligt god upphandlingssed.

Avslutningsvis förordar jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna året 2021 och hoppas på gott samarbete under de kommande åren.

Med vänliga hälsningar

Ordinarie internrevisor i Central Bostadsrättsföreningen i Stockholm



Roger Brolén, 6A

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Central - Bostadsrättsföreningen i Sthlm, org.nr. 702000-3286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Central - Bostadsrättsföreningen i Sthlm 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.

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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Central - Bostadsrättsföreningen i Sthlm för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se