2021
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sarek 2-8

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt
Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader 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.

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 – skräddarsydd 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 Sarek 2-8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2025.
- 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 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 2003-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Bromma.

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

Styrelsen

Lukas Aichmayer	Ordförande
Anne-Kristine Carlström	Ledamot
Peter Nilsson	Ledamot
Carl-Wilhelm Siwers	Ledamot
Henry Svensson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Johansson	Ordinarie Extern	Allegretto revision

Valberedning
Kerstin Hemborg

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sarek 1	2004	Bromma

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

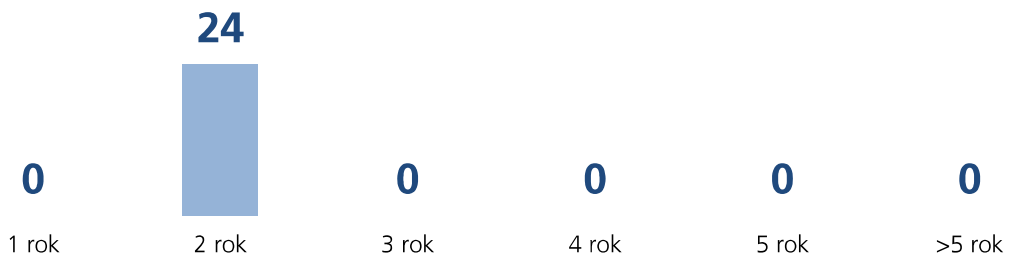
Uppvärmning sker via bergvärme +el.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 271 m², varav 1 068 m² utgör boyta och 203 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga/mangelrum
Cykelrum

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskydd och belysning	2021	Ny belysning i gemensamma utrymmen samt brandskyddsutrustning
Stamspolning	2021	
Underhåll bergvärmesystem	2021	Filterbyte bergvärmepump samt byte av cirkulationspump
Avslutad radonmätning	2017	
Takomläggning	2017	
Målning av parkeringslinjer	2016	
Byte av elpanna för tillskottsvärme	2016	
Påbörjad radonmätning	2016	
Byte av lås entré och allmänna utrymmen	2015	
Målning av trapphus	2013	
Stamspolning	2013	
Injustering av radiatorer och byte av termostater	2010	
Backjobb fönster	2009	
Fönstermålning	2007 - 2008	
Radonmätning	2006	
Bergvärme	2005	
Rörstambyte	1984	
Elstambyte	1984	
Renovering av balkonger	1984	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster	2022/2023	Planering slutförs 2022
Fasad och balkonger	2022/2023	Planering slutförs 2022

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet, kabel tv	Tele2 (tidigare Com Hem)
Elavtal	Telge Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BoatsdsrättsCentrum AB
Serviceavtal tvättstuga	Entema AB
Teknisk förvaltning	Nabo

Föreningens ekonomi

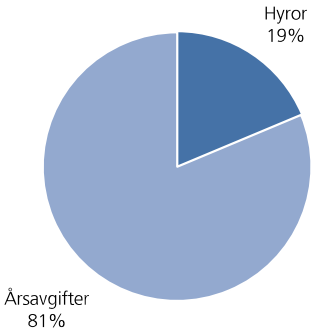
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2021**	**2020**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 279 354**	**1 107 886**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	983 406	981 770
Finansiella intäkter	349	26
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 021
	983 755	**988 817**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	807 712	688 056
Finansiella kostnader	63 924	77 580
Ökning av kortfristiga fordringar	429	0
Minskning av kortfristiga skulder	47 725	51 714
	919 790	**817 349**

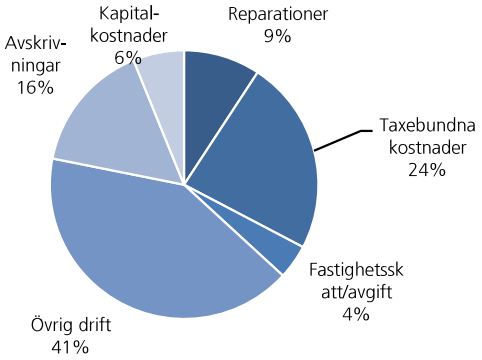
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 343 319**	**1 279 354**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**63 965**	**171 468**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har tidigare planerade brandskyddsåtgärder införts i huset. Dessutom har ny belysning installerats.
Styrelsen har arbetat vidare med undersökning och planering av framtida renoveringar. Flera konsultationer och översyner har gjorts och planeringen kommer fortgå under 2022.
Informationsblad och ordningsregler har uppdaterats samt delats ut. Reglerna är nu mer strikta, bland annat gällande sophantering och förvaring på vind av säkerhets- och kostnadsmässiga skäl.
Fastighetens teknik för bredband, tv- och telefoni har setts över och övergång till fiber har diskuterats. Flera offerter samlades in från olika leverantörer, men styrelsen valde till sist att gå vidare med gruppavtal via befintlig leverantör Tele2 (tidigare Com Hem). En extra stämma hölls där föreningens medlemmar röstade för förslaget. I avtalet ingår kostnadsfritt underhåll och framtida uppgraderingar av bredbandsnätet.
Styrelsen har undersökt möjligheterna att köpa in fjärrvärme för att komplettera bergvärmeanläggningen eller ersätter anläggningen när utrustningens livslängd har nåtts. Detta för att bergvärmen använder spetsvärme via el som är kostsamt och ineffektivt. Arbete fortgår under 2022 och medel har avsatts i 2022 års budget för att investera i energiförsörjning och energibesparande åtgärder.
Det före detta grovsopsrummet har renoverats för uthyrning som förråd för att öka intäkterna.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	745	745	745	745
Hyror/m² hyresrättsyta	632	632	632	632
Lån/m² bostadsrättsyta	5 314	5 314	5 314	5 314
Elkostnad/m² totalyta	160	151	216	198
Vattenkostnad/m² totalyta	18	21	12	15
Kapitalkostnader/m² totalyta	50	61	57	51
Soliditet (%)	71	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-50	54	9	-18
Nettoomsättning (tkr)	980	978	974	978

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 068 m² bostäder och 203 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	11 898 426	0	0	11 898 426
Upplåtelseavgifter	2 986 837	0	0	2 986 837
Fond för yttre underhåll	674 887	44 000	0	630 887
S:a bundet eget kapital	**15 560 150**	**44 000**	**0**	**15 516 150**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 402 015	-44 000	53 835	-1 411 849
Årets resultat	-50 207	-50 207	-53 835	53 835
S:a ansamlad förlust	**-1 452 222**	**-94 207**	**0**	**-1 358 015**
S:a eget kapital	**14 107 928**	**-50 207**	**0**	**14 158 135**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-50 207
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 358 015
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 000
summa balanserat resultat	**-1 452 222**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-1 452 222**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	980 463	977 770
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 943	4 000
Summa rörelseintäkter		**983 406**	**981 770**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-660 982	-511 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 128	-131 732
Personalkostnader	Not 6	-27 602	-44 879
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-162 326	-162 326
Summa rörelsekostnader		**-970 038**	**-850 382**
RÖRELSERESULTAT		**13 368**	**131 389**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		349	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 924	-77 580
Summa finansiella poster		**-63 575**	**-77 554**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-50 207**	**53 835**
ÅRETS RESULTAT		**-50 207**	**53 835**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	18 614 254	18 776 580
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 614 254**	**18 776 580**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**18 614 254**	**18 776 580**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 208 515	1 079 566
Summa kortfristiga fordringar		**1 208 515**	**1 079 566**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		183 131	247 686
Summa kassa och bank		**183 131**	**247 686**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 391 646**	**1 327 252**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 005 900**	**20 103 832**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 885 263	14 885 263
Fond för yttre underhåll	Not 12	674 887	630 887
Summa bundet eget kapital		**15 560 150**	**15 516 150**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 402 015	-1 411 849
Årets resultat		-50 207	53 835
Summa ansamlad förlust		**-1 452 222**	**-1 358 015**
SUMMA EGET KAPITAL		**14 107 928**	**14 158 135**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 675 000	5 675 000
Leverantörsskulder		4 710	22 843
Skatteskulder		85 052	83 084
Övriga skulder		19 326	23 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	113 884	141 364
Summa kortfristiga skulder		**5 897 972**	**5 945 697**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 005 900**	**20 103 832**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	**2020**
Årsavgifter	795 540	795 540
Hyror lokaler	44 850	44 850
Hyror parkering moms	0	4 500
Hyror garage moms	104 738	105 035
Hyror parkering	36 000	30 500
Hyror garage	-2 652	-2 652
Avgift andrahandsuthyrning	1 983	0
Öresutjämning	4	-3
	980 463	**977 770**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	**2020**
Fakturerade kostnader	0	4 000
Övriga intäkter	2 943	0
	2 943	**4 000**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	17 623	8 750
Fastighetsskötsel beställning	1 819	0
Städning entreprenad	25 134	24 596
Myndighetstillsyn	0	9 975
Gemensamma utrymmen	243	0
Gård	244	0
Förbrukningsmateriel	2 712	0
Brandskydd	111 388	0
	159 163	**43 321**
Reparationer		
Tvättstuga	4 325	5 375
VVS	30 000	3 800
Värmeanläggning/undercentral	45 956	3 056
Ventilation	0	55 595
Elinstallationer	5 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	9 750	3 063
	95 531	**70 889**
Taxebundna kostnader		
El	203 942	192 552
Vatten	23 174	26 439
Sophämtning/renhållning	10 371	16 251
Grovsopor	5 180	0
	242 667	**235 242**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	28 611	27 724
Tomträttsavgäld	85 400	85 400
Kabel-TV	6 724	6 703
	120 735	**119 827**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**42 886**	**42 166**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**660 982**	**511 445**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
Tele- och datakommunikation	1 996	0
Revisionsarvode extern revisor	17 188	17 050
Föreningskostnader	966	781
Styrelseomkostnader	1 303	0
Fritids- och trivselkostnader	468	638
Förvaltningsarvode	76 460	76 340
Administration	2 554	4 163
Korttidsinventarier	1 295	0
Konsultarvode	12 188	28 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 660
	119 128	**131 732**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	21 000	35 000
Sociala kostnader	6 602	9 879
	27 602	**44 879**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2021	2020
Byggnad	98 005	98 005
Förbättringar	64 321	64 321
	162 326	**162 326**

Not 8 BYGGNADER

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 887 381	20 887 381
Utgående anskaffningsvärde	**20 887 381**	**20 887 381**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 110 801	-1 948 475
Årets avskrivningar enligt plan	-162 326	-162 326
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 273 127**	**-2 110 801**
Planenligt restvärde vid årets slut	**18 614 254**	**18 776 580**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 187 000	13 187 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
	25 787 000	**25 787 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	25 000 000	25 000 000
Lokaler	787 000	787 000
	25 787 000	**25 787 000**

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Not 9 MASKINER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 475	42 475
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**42 475**	**42 475**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-42 475	-42 475
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-42 475**	**-42 475**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 INVENTARIER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	30 701	30 701
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**30 701**	**30 701**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-30 701	-30 701
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-30 701**	**-30 701**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Skattekonto	48 327	47 898
Klientmedel hos SBC	261 873	1 031 668
Räntekonto hos SBC	898 315	0
	1 208 515	**1 079 566**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Vid årets början	630 887	586 887
Reservering enligt stadgar	44 000	44 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**674 887**	**630 887**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,074 %	1 175 000	1 175 000	Rörligt
Swedbank	0,844 %	1 375 000	1 375 000	Rörligt
Swedbank	1,074 %	2 375 000	2 375 000	Rörligt
Swedbank	1,308 %	750 000	750 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**5 675 000**	**5 675 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 675 000	-5 675 000	
		0	**0**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 675 000 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	28 000	35 000
Sociala avgifter	8 800	9 510
Ränta	1 313	1 318
Avgifter och hyror	75 771	95 536
	113 884	**141 364**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering och projektering för renovering av fönster, fasad och balkonger.

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Styrelsens underskrifter

Bromma den / 2022

Lukas Aichmayer
Ordförande

Anne-Kristine Carlström
Ledamot

Peter Nilsson
Ledamot

Carl-Wilhelm Siwers
Ledamot

Henry Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 693e409139ffa9a4aa2d4754d3e71f777e1eeea2b31588ead50b8f3e1722bb6b04a328578c8d3347f6f15091bd3457ca4f71d9874faff4ef067564713694338e

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sarek 2-8
Org.nr 769610-0440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sarek 2-8 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 2021-12-31 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. 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 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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0e0475ec87b7e899c40ad8d8c884aa83d2df2dbb0d12931001bab5034cb7d91887152646bb2f3cbd431f3e08a6abcdfc6b4c409f9dbe369504d8ef9950180277

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 och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sarek 2-8 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 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0e0475ec87b7e899c40ad8d8c884aa83d2df2dbb0d12931001bab5034cb7d91887152646bb2f3cbd431f3e08a6abcdfc6b4c409f9dbe369504d8ef9950180277

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

_____

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0e0475ec87b7e899c40ad8d8c884aa83d2df2dbb0d12931001bab5034cb7d91887152646bb2f3cbd431f3e08a6abcdfc6b4c409f9dbe369504d8ef9950180277

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	795 000	795 540	795 000
Hyror lokaler	44 000	44 850	44 000
Hyror garage moms	104 000	104 738	104 000
Hyror parkering	36 000	36 000	36 000
Hyror garage	0	-2 652	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 983	0
Öresutjämning	0	4	0
Övriga intäkter	0	2 943	0
	979 000	**983 406**	**979 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-18 000	-17 623	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 819	0
Städning entreprenad	-26 000	-25 134	-26 000
Sotning	0	0	-29 000
Myndighetstillsyn	0	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	-243	0
Gård	-1 000	-244	-1 000
Förbrukningsmateriel	0	-2 712	-1 000
Brandskydd	0	-111 388	0
	-45 000	**-159 163**	**-67 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-42 000	0	-22 000
Tvättstuga	0	-4 325	0
VVS	0	-30 000	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-45 956	0
Elinstallationer	0	-5 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 750	0
	-42 000	**-95 531**	**-22 000**
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	0	100 000
Värmeanläggning	100 000	0	0
	100 000	**0**	**100 000**
Taxebundna kostnader			
El	-201 000	-203 942	-286 000
Vatten	-27 000	-23 174	-31 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-10 371	-14 000
Grovsopor	0	-5 180	0
	-245 000	**-242 667**	**-331 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-28 611	-29 000
Tomträttsavgäld	-86 000	-85 400	-86 000
Kabel-TV	-7 000	-6 724	-7 000
	-122 000	**-120 735**	**-122 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-42 886	-41 000
	-42 000	**-42 886**	**-41 000**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-1 996	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 188	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-966	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-1 303	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-468	0
Förvaltningsarvode	-81 000	-76 460	-79 000
Administration	-4 000	-2 554	-3 000
Korttidsinventarier	0	-1 295	0
Konsultarvode	0	-12 188	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-5 000
	-110 000	**-119 128**	**-110 000**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-38 000	-21 000	-38 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-6 602	-12 000
	-50 000	**-27 602**	**-50 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-99 000	-98 005	-99 000
Förbättringar	-65 000	-64 321	-65 000
	-164 000	**-162 326**	**-164 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-720 000**	**-970 038**	**-807 000**
RÖRELSERESULTAT	**259 000**	**13 368**	**172 000**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	315	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	34	0
Låneräntor	-73 000	-63 465	-73 000
Övriga räntekostnader	0	-459	0
	-73 000	**-63 575**	**-73 000**
RESULTAT	**186 000**	**-50 207**	**99 000**

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 räkenskapssåret. 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