



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Planeten





# 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Planeten

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 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

För 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 1933-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Peter Palvén	Ordförande
Julia Nygren	Ledamot
Adina Romare	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

#### Valberedning

Maria Persson  
Harald Stjerna

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Planeten 1	1933	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 359 m<sup>2</sup>, varav 1 353 m<sup>2</sup> utgör boyta och 6 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Förråd på gården Hobbyrum	Fristående byggnad på gården Hobbyrum i källaren

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppsstammar i källare	2021	del2, horisontella i källare
Entréportar har renoverats	2021	
Sopskjul renoverat	2020	
Barnvagnsförråd ommålat	2020	
Grindar reparerats	2020	
Relining av avloppsstammar	2020	
Ventilationskanalerna renoverats	2020	
Ny fläkt i torkrum	2020	
Reparation av utrustning i torkrum	2019	
Uppsättning av nytt staket	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av gångbrygga på tak + lucka	2022	
Målning av trapphus inkl snickeri	2022	
Balkonger (tre st) ska renoveras	2022	
Skada i fasad ska åtgärdas	2022	åtgärder, enstaka sprickor
Målning av fönster i källare	2023	
Byte av torktumlare och tvättmaskin	2027	



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC

## Föreningens ekonomi

Nytt lån har tagits i januari 2022 då mycket underhåll nu gjorts, pågår och kommer att göras.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

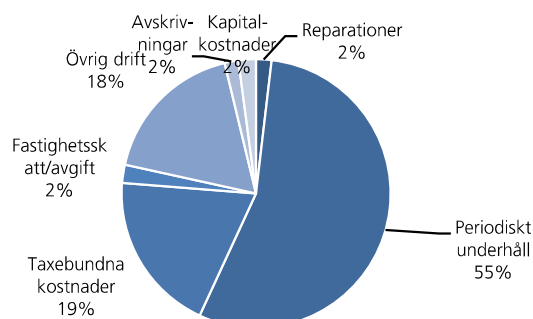
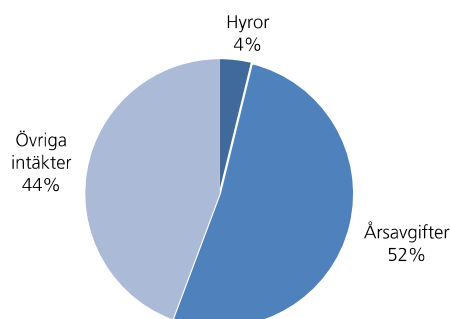
Årsavgiften planeras att höjas mellan 2-3% under 2022.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>783 818</b>	<b>1 496 138</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	822 587	749 183
Finansiella intäkter	20	67
Ökning av kortfristiga skulder	276 858	330 088
	<b>1 099 464</b>	<b>1 079 338</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 494 104	1 748 455
Finansiella kostnader	32 848	32 212
Ökning av kortfristiga fordringar	1 606	2 690
Minskning av långfristiga skulder	8 300	8 300
	<b>1 536 858</b>	<b>1 791 657</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>346 424</b>	<b>783 818</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-437 394</b>	<b>-712 320</b>

\*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

Relining av husets ventilationskanaler har slutförts. Entrédörrar och balkongdörrar har målats om. Entrédörrar har fått nya skyltar/bokstäver. Relining har gjorts av alla avloppsledningar i källaren/bottenavlopp. Nytt 3-fasuttag har installerats i källaren, inför relingsarbete. Golvbrunnar i källare har förbättrats. OVK har slutförts. Energideklaration har slutförts. Löpande underhåll har gjorts av byggnad och gemensamma ytor. 4 st gårdsdagar har genomförts under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	315	308	308	308
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 261	1 267	1 273	1 280
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	20	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	138	125	126	130
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	32	35	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	24	24	21	18
Soliditet (%)	0	11	41	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-730	-1 057	150	158
Nettoomsättning (tkr)	730	721	721	719

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 353 m<sup>2</sup> bostäder och 6 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	43 667	0	0	43 667
Upplåtelseavgifter	123 768	0	0	123 768
Fond för yttre underhåll	265 752	265 752	-1 033 622	1 033 622
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>433 187</b>	<b>265 752</b>	<b>-1 033 622</b>	<b>1 201 057</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-162 134	-265 752	-23 254	126 872
Årets resultat	-729 805	-729 805	1 056 876	-1 056 876
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-891 939</b>	<b>-995 557</b>	<b>1 033 622</b>	<b>-930 004</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-458 752</b>	<b>-729 805</b>	<b>0</b>	<b>271 053</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-729 805
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	103 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-265 752</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-891 939</b>

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

265 752  
**-626 187**

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	730 358	720 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 229	28 535
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>822 587</b>	<b>749 183</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 340 833	-1 597 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 428	-142 086
Personalkostnader	Not 6	-50 843	-9 189
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-25 459	-25 459
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 519 563</b>	<b>-1 773 914</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-696 976</b>	<b>-1 024 731</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 848	-32 212
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-32 828</b>	<b>-32 145</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-729 805</b>	<b>-1 056 876</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-729 805</b>	<b>-1 056 876</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,12	1 646 558
		1 672 016
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 646 558</b>	<b>1 672 016</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 646 558</b>	<b>1 672 016</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	368 802
		804 650
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>368 862</b>	<b>804 650</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>368 862</b>	<b>804 650</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 015 420</b>	<b>2 476 667</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		167 435	167 435
Fond för yttre underhåll	Not 10	265 752	1 033 622
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>433 187</b>	<b>1 201 057</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-162 134	126 872
Årets resultat		-729 805	-1 056 876
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-891 939</b>	<b>-930 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-458 752</b>	<b>271 053</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	1 706 289	1 714 589
Leverantörsskulder		605 035	407 576
Skatteskulder		1 991	1 331
Övriga skulder		30 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	130 857	82 118
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 474 172</b>	<b>2 205 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 015 420</b>	<b>2 476 667</b>



## 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 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 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	145 år	145 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	426 552	416 148
Hyror förråd	6 600	7 300
Hyror reklamplats	25 008	25 008
Kabel-TV intäkter	15 312	15 312
Bredbandsintäkter	43 560	43 560
Vattenintäkter	43 848	43 848
Vatten-/värmeintäkter	167 472	167 472
Elintäkter	2 000	2 000
Öresutjämnning	6	0
	<b>730 358</b>	<b>720 648</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	58 825	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 151
Övriga intäkter	33 404	27 384
	<b>92 229</b>	<b>28 535</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	1 528	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	5 900
	Städning enligt beställning	19 170	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 181	0
	Gemensamma utrymmen	5 672	0
	Gård	8 818	3 685
	Serviceavtal	7 283	5 640
	Förbrukningsmateriel	410	2 056
	Fordon	1 983	0
		<b>49 044</b>	<b>17 280</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	281	11 600
	Tvättstuga	1 244	19 258
	Entré/trapphus	1 495	0
	Lås	0	28 204
	VVS	5 356	19 466
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 184
	Ventilation	4 500	0
	Elinstallationer	0	2 060
	Tak	16 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	49 775
		<b>29 126</b>	<b>135 547</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	37 700
	Källare	556 250	0
	Entré/trapphus	18 737	0
	VVS	0	1 022 205
	Ventilation	250 000	0
	Tak	30 000	0
		<b>854 987</b>	<b>1 059 905</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	30 918	30 640
	Värme	187 309	170 103
	Vatten	48 696	43 109
	Sophämtning/renhållning	31 454	27 905
	Grovsopor	2 382	6 324
		<b>300 759</b>	<b>278 081</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	14 477	14 747
	Kabel-TV	15 242	15 082
	Bredband	43 560	43 560
		<b>73 279</b>	<b>73 389</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 638</b>	<b>32 978</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 340 833</b>	<b>1 597 180</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Juridiska åtgärder	0	58 437
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 250
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	189	0
	Fritids- och trivselkostnader	411	223
	Studieverksamhet	0	4 500
	Förvaltningsarvode	26 100	40 317
	Administration	10 343	914
	Konsultarvode	43 825	21 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	0
		<b>102 428</b>	<b>142 086</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	38 687	6 993
	Sociala kostnader	12 156	2 196
		<b>50 843</b>	<b>9 189</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	25 459	25 459
		<b>25 459</b>	<b>25 459</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	3 909 814	3 909 814
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 909 814</b>	<b>3 909 814</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 237 798	-2 212 339
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 459	-25 459
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 263 256</b>	<b>-2 237 798</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 646 558</b>	<b>1 672 016</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	110 000	110 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 154 000	10 154 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		<b>17 954 000</b>	<b>17 954 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	17 800 000	17 800 000
	Lokaler	154 000	154 000
		<b>17 954 000</b>	<b>17 954 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	22 378	20 832
	Klientmedel hos SBC	346 416	783 818
	Räntekonto hos SBC	9	0
		<b>368 802</b>	<b>804 650</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 033 622	767 870
	Reservering enligt stadgar	265 752	265 752
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 033 622	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>265 752</b>	<b>1 033 622</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,980 %	406 289	414 589	2022-03-15
	Handelsbanken	1,950 %	650 000	650 000	2022-03-07
	Handelsbanken	1,850 %	650 000	650 000	2022-03-07
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 706 289</b>	<b>1 714 589</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 706 289	-1 714 589	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 664 789 kr.

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

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	2 403 000	2 403 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	47 600	8 913
	Sociala avgifter	14 956	2 800
	Ränta	1 982	2 125
	Avgifter och hyror	66 319	68 280
		<b>130 857</b>	<b>82 118</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Trapphus kommer målas om.  
Öppningsbar lucka till tak, samt gångbrygga på tak, kommer installeras.  
Plåtarbete/tätning kommer göras runt skorstenar.  
Balkonger kommer renoveras.  
Sprickor i fasad kommer lagas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2022

Peter Palvén  
Ordförande

Julia Nygren  
Ledamot

Adina Romare  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Planeten, 746000-2699

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Planeten för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad 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](http://www.sbc.se)