2021
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Storseglet

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 Storseglet

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 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål
Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar sopnedkasten på föreningens innergård.

Styrelsen

Leif Holmberg	Ordförande
Dag Andersson	Ledamot
Anders Buckau	Ledamot
Agneta Katarina Jöhnk	Ledamot
Vincent Kolb	Ledamot
Tommy Ure	Suppleant
Stefan Torsten Persson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Revisor

Stefan Persson	Ordinarie Extern	Convensia Revision

Valberedning

Lars-Gunnar Bengtsson	Sammankallande
Sofia Geere	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Genomfördes som poströstningsstämma pga. pandemin.
Extra föreningsstämma hölls 2021-09-07. Extra stämma med anledning av motion om innergården, mm.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUFFEN 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

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

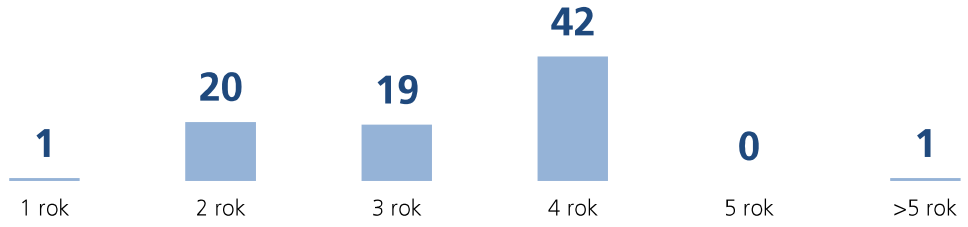
Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system med termostatstyrda radiatorer och synliga värmestammar.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 906 m², varav 7 420 m² utgör boyta och 1 486 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Clustret	68 m²	2022-04-30
Fastighetsbyrån	140 m²	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning mm.	SBC
Fastighetsskötsel	A.S. Underhåll
Arrendeavtal för Ruffen 1 & 2	Stockholms Stad / Markkontoret
El & värme	Boo Energi, Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten
Hushållssopor	Östra Sjöstadens samfällighetsförening
Återvinningsbara sopor	Re Company
Mark- & trädgårdsskötsel	Veterankraft
Garageporten	UNA Portar
Hissar	KONE, Kiwa Inspecta
Försäkringar	Nordeuropa / Söderberg & Partners
Lås	Västberga Lås
Entrémattor	Logomattan i Stockholm
Bank	Handelsbanken, SBAB, Nordea
Städning	Linn Städ
Bredband, TV, IP-telefoni	Ownit / Telenor
Taksnöskottning	Brinkens
Brandskydd	SeQRus
Solcellstakanläggning	Measol
Sammanträdeslokaler	Åsö Föreningsråd / Pumpan

Hållbarhetsinformation
Föreningen har solcellspaneler.
Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 17 % kvinnor och 83 % män.
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi
Under året har föreningen betalat c:a 400.000 kr för avkalkning av balkongglas. När föreningen ingick sin andra förlikning med Abacus den 12 februari 2020 innebar det att föreningen fick behålla 1.250.000 kr av de pengar föreningen då innehöll. Detta bl.a. för att kunna bekosta avkalkning av balkongglasen. Pengarna från förlikningen bokfördes som icke budgeterade övriga rörelseintäkter 2020 och nu 2021 har vi istället haft en icke budgeterad utgift för rengöringen av balkongglasen.

Föreningens lån
Föreningen har idag två st. lån på 23 MSEK resp. 20 MSEK.

- I samband med att lånet på 23 MSEK förföll till betalning i december 2021 förnyades föreningens lån på 3 månader STIBOR hos Nordea. Räntan ligger på ca 0,3 %.
- 20 miljoner är sen tidigare bundet till december 2022 med en ränta på 1,09%.

Lånen uppgår till c:a 5.800 kr/m2 boyta, vilket är en låg belåning för en ganska ny bostadsrättsförening i Stockholm.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Tomträttsavgäld till Stockholms kommun
I ett nytt tomträttsavgäldsavtal med kommunen som löper på tio år (1 april 2021 – 31 mars 2031) har föreningen fått en sänkt avgift med 14% fr.o.m. 1 april 2021. Den nya avgälden är 1.641.000 kr per år (410.250 kr per kvartal). Under 2020 betalade föreningen 1.908.140 kr per år (477.035 kr per kvartal) i tomträttsavgäld till Stockholms kommun.

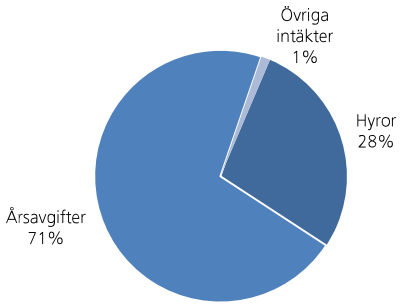
Sänkt månadsavgift
Från och med 1 januari 2021 har föreningen sänkt månadsavgiften för medlemmarna med 10%. Detta beror framförallt på att kommunens tomträttsavgäld sänktes samt att räntan på våra lån har fortsatt att vara låga. (Förra gången avgiften sänktes var år 2019, då med 15%). För år 2022 är avgiften oförändrad.

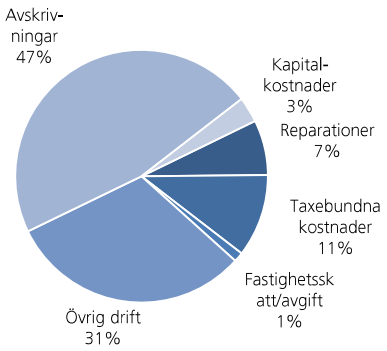
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2044.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2021**	**2020**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 153 983**	**7 945 734**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 307 642	6 914 881
Finansiella intäkter	4 751	17 614
Minskning kortfristiga fordringar	63 658	314 104
	5 376 051	**7 246 599**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 668 036	4 578 496
Finansiella kostnader	305 060	363 195
Minskning av långfristiga skulder	0	5 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	137 558	3 096 659
	5 110 654	**13 038 350**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 419 380**	**2 153 983**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**265 398**	**-5 791 751**

*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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin
År 2021 präglades mycket av den pågående pandemin, vilket gjorde att styrelsen under året höll de flesta av sina styrelsemöten digitalt. Årsstämman genomfördes som en s.k. poströstningsstämma (år 2019 genomfördes årsstämman digitalt).

En medlem hade motionerat till årsstämman om att föreningen behöver arbeta mer med hur innergården ser ut och fungerar. Beslutet på poströstningsstämman blev att skjuta upp behandlingen av motionen till dess en fysisk extrastämma kunde genomföras.

Innergården
På extra årsstämman i augusti behandlades motionen av stämman och efter det har styrelsen gått ut med en enkät till samtliga medlemmar (som besvarades av 52 st.) Några personer har anmält sitt intresse för att ingå i en arbetsgrupp som kommer arbeta vidare under 2022 med de mest prioriterade sakerna.

Styrelsen beslöt när budgeten för 2022 antogs att avsätta 250.000 kr för det ändamålet.

Belysningen på vår gård har krånglat under lång tid med lampglas som går sönder på lyktstolparna och kortslutning p.ga. fukt i armaturerna runt lekplatsen. Under hösten har styrelsen beslutat att byta ut topparna på lyktstolparna till nya med LED-lampor och även att ersätta belysningen i muren runt lekplatsen med nya LED-armaturer. Utbytet kommer att genomföras under 2022.

Rengöring av balkongglas
Under hösten har balkongglasen på alla balkonger, utom de på översta planet, rengjorts från den kalk som runnit ned från golvet i överliggande balkong och fastnat på glasen. Arbetet har genomförts av ett företag som är specialiserat på det. Generellt har detta lyckats bra, men det finns några balkonger som har kvarvarande kalkrester som företaget ska försöka åtgärda under våren 2022. Ett perfekt resultat är dock inte alltid möjligt att åstadkomma. Arbetet har bekostats med pengar från förlikningen med Abacus 2021 som var avsedda för detta ändamål.

Storstädning och barnvagnsförråden Under hösten genomfördes en storstädning av alla allmänna utrymmen i huset. Arbetet med att göra rent var omfattande och tidsödande. I samband med detta behövde garaget och alla barnvagns- och cykelrum utrymmas. Då städades det också upp bland saker som bara lämnats kvar i olika utrymmen som ingen längre verkar ta ansvar för. I två st. av barnvagnsförråden (31 och 35) har också hyllor satts upp för att underlätta förvaringen av det som finns här.

Trapphusbelysningen
Under året har den automatik som ska styra belysningen i trapphusen trimmats in då det visade sig att det missats i samband med bygget, I trapphus 31 har det länge varit problem med kortslutningar som medfört att delar av belysningen tidvis slutat att fungera. I samband med genomgången av belysningen i trapphus 31 byttes samtliga lampor till LED med lägre förbrukning och längre livslängd. Även i garaget byts de gamla lysrörsarmaturerna succesivt ut mot nya LED-armaturer.

Solceller
Sommaren 2018 installerades solceller på fastighetens tak och togs i full drift i augusti 2018. 2019 är det första året då vi haft solcellerna i drift ett fullt kalenderår. Under 2021 producerade solcellerna 52,5 MWh (år 2020 54,5 MWh och år 2019 54,4 MWh).

Inglasning av eller höj- och sänkbara glas på balkonger
Under 2020 framfördes önskemål från enskilda medlemmar att få glasa in sina balkonger. Årsstämman 2020 uppdrog åt styrelsen att söka bygglov för inglasade balkonger, vilket skedde i slutet av sommaren 2020. I slutet av maj 2021 beslöt kommunen att bevilja bygglov för de fyra st. balkonger som är indragna (sticker inte ut från fasaden). I övrigt avslog kommunen föreningens ansökan om bygglov med hänvisning till gällande detaljplan.

Tre st. medlemmar med indragna balkonger har bestämt sig för att glasa in sina balkonger och anlitat ett företag som ska göra detta. Styrelsen har godkänd de planer som har presenterats.

Julgran
Föreningen hade en sedvanlig stor julgran på innergården som lyste upp och gjorde det lite hemtrevligare för oss i vintermörkret.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Personuppgiftsansvar (GDPR)
Styrelsen för ett särskilt register över föreningens medlemmar med uppgifter om mailadresser och mobilnr. Detta register används enbart för att styrelsen ska kunna snabbt kommunicera med alla medlemmar. Inga uppgifter i registret lämnas ut till utanförstående. Styrelsen har inom sig utsett en personuppgiftsansvarig.

Föreningens ekonomiska förvaltare SBC sköter på föreningens uppdrag det mesta som gäller föreningens ekonomi, t.ex. betala fakturor, avisera och påminna om att alla medlemmar ska betala sin avgifter månadsvis samt för det register över bostadsrättshavare och pantsättning som föreningen enligt lag är skyldigt att ha. SBC har en egen personuppgiftsansvarig.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	508	565	565	664
Hyror/m² hyresrättsyta	2 689	2 409	2 563	2 539
Lån/m² bostadsrättsyta	5 795	5 795	6 469	7 008
Elkostnad/m² totalyta	29	34	32	36
Värmekostnad/m² totalyta	55	49	51	49
Vattenkostnad/m² totalyta	14	13	12	12
Kapitalkostnader/m² totalyta	34	41	46	27
Soliditet (%)	89	89	87	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 018	-2 367	-3 579	-2 149
Nettoomsättning (tkr)	5 278	5 636	5 661	6 390

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 420 m² bostäder och 1 486 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	200 000 000	0	0	200 000 000
Upplåtelseavgifter	172 635 000	0	0	172 635 000
Fond för yttre underhåll	3 195 705	564 233	-131 784	2 763 256
S:a bundet eget kapital	**375 830 705**	**564 233**	**-131 784**	**375 398 256**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-17 900 054	-564 233	-2 235 151	-15 100 670
Årets resultat	-4 018 442	-4 018 442	2 366 935	-2 366 935
S:a ansamlad förlust	**-21 918 496**	**-4 582 675**	**131 784**	**-17 467 605**
S:a eget kapital	**353 912 209**	**-4 018 442**	**0**	**357 930 651**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 018 442
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 335 821
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-564 233
summa balanserat resultat	**-21 918 496**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-21 918 496**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 277 709	5 636 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 934	1 278 786
Summa rörelseintäkter		**5 307 642**	**6 914 881**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 378 372	-4 166 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 068	-292 115
Personalkostnader	Not 6	-120 596	-119 489
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 357 739	-4 357 739
Summa rörelsekostnader		**-9 025 775**	**-8 936 235**
RÖRELSERESULTAT		**-3 718 133**	**-2 021 354**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 751	17 614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 060	-363 195
Summa finansiella poster		**-300 309**	**-345 581**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-4 018 442**	**-2 366 935**
ÅRETS RESULTAT		**-4 018 442**	**-2 366 935**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	394 818 973	399 176 712
Summa materiella anläggningstillgångar		**394 818 973**	**399 176 712**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**394 818 973**	**399 176 712**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 004 301	740 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	410 250	477 035
Summa kortfristiga fordringar		**1 414 551**	**1 217 498**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 567 943	1 563 257
Summa kassa och bank		**1 567 943**	**1 563 257**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 982 494**	**2 780 755**
SUMMA TILLGÅNGAR		**397 801 467**	**401 957 466**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		372 635 000	372 635 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 195 705	2 763 256
Summa bundet eget kapital		**375 830 705**	**375 398 256**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 900 054	-15 100 670
Årets resultat		-4 018 442	-2 366 935
Summa ansamlad förlust		**-21 918 496**	**-17 467 605**
SUMMA EGET KAPITAL		**353 912 209**	**357 930 651**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	20 000 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**20 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 000 000	23 000 000
Leverantörsskulder		114 015	180 916
Skatteskulder		237 480	237 480
Övriga skulder		63 475	133 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	474 289	474 427
Summa kortfristiga skulder		**43 889 258**	**24 026 816**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**397 801 467**	**401 957 466**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

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	100 år	100 år
Laddningsstationer	10 år	10 år
Solcellsanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	**2020**
Årsavgifter	3 771 441	4 190 489
Årsavgifter - bortfall	-1 093	0
Hyror lokaler momspliktiga	553 992	496 272
Hyror garage	923 500	925 200
Elintäkter	2 700	0
Elintäkter laddstolpe	7 200	6 000
Värmeintäkter	19 797	18 145
Öresutjämning	171	-12
	5 277 709	**5 636 094**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	**2020**
Övriga intäkter	29 934	1 278 786
	29 934	**1 278 786**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Not 4	DRIFTKOSTNADER	**2021**	**2020**
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 650	80 529
	Fastighetsskötsel beställning	20 662	2 998
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	19 962
	Fastighetsskötsel gård beställning	85 494	35 262
	Snöröjning/sandning	5 595	5 595
	Städning entreprenad	37 198	40 580
	Mattvätt/Hyrmattor	35 178	33 407
	Hissbesiktning	0	5 409
	Myndighetstillsyn	2 460	0
	Bevakning	2 878	0
	Garage/parkering	273	0
	Sophantering	0	18 057
	Gård	12 085	21 189
	Serviceavtal	14 396	22 339
	Förbrukningsmateriel	93 855	72 117
	Teleport/hissanläggning	11 192	11 192
	Brandskydd	44 825	34 315
		453 738	**402 949**
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	18 120
	Lokaler	0	6 742
	Sophantering/återvinning	3 433	1 486
	Entré/trapphus	0	7 206
	Lås	4 480	0
	VVS	21 152	16 806
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 429
	Ventilation	0	33 002
	Elinstallationer	57 215	81 949
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 730	0
	Hiss	59 414	28 836
	Huskropp utvändigt	19 582	0
	Balkonger/altaner	401 145	0
	Mark/gård/utemiljö	21 125	17 729
	Garage/parkering	15 493	0
	Skador/klotter/skadegörelse	38 659	2 626
		660 427	**226 930**
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	73 352
	Mark/gård/utemiljö	0	58 433
		0	**131 785**
	Taxebundna kostnader		
	El	261 380	304 397
	Värme	489 383	434 489
	Vatten	121 498	113 513
	Sophämtning/renhållning	107 065	97 891
	Grovsopor	10 169	0
		989 495	**950 290**
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 930	57 047
	Tomträttsavgäld	1 707 785	1 908 140
	Samfällighetsavgift	121 644	111 643
	Bredband	256 613	259 368
		2 155 972	**2 336 198**
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**118 740**	**118 740**
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	**4 378 372**	**4 166 892**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2021**	**2020**
	Tele- och datakommunikation	3 202	0
	Juridiska åtgärder	0	82 910
	Inkassering avgift/hyra	463	3 600
	Revisionsarvode extern revisor	18 649	18 649
	Föreningskostnader	5 559	34 980
	Styrelseomkostnader	136	146
	Fritids- och trivselkostnader	0	793
	Förvaltningsarvode	113 667	111 212
	Administration	8 556	3 748
	Korttidsinventarier	0	6 950
	Konsultarvode	5 346	15 752
	Föreningsavgifter	6 260	6 225
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 230	7 150
		169 068	**292 115**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2021**	**2020**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 200	94 600
	Kostnadsersättningar	0	45
	Sociala kostnader	25 396	24 844
		120 596	**119 489**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2021**	**2020**
	Byggnad	4 245 350	4 245 350
	Förbättringar	112 389	112 389
		4 357 739	**4 357 739**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Not 8	BYGGNADER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	425 658 891	425 658 891
	Utgående anskaffningsvärde	**425 658 891**	**425 658 891**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 482 179	-22 124 440
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 357 739	-4 357 739
	Utgående avskrivning enligt plan	**-30 839 919**	**-26 482 179**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**394 818 973**	**399 176 712**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	196 800 000	196 800 000
	Taxeringsvärde mark	150 074 000	150 074 000
		346 874 000	**346 874 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	335 000 000	335 000 000
	Lokaler	11 874 000	11 874 000
		346 874 000	**346 874 000**
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Skattekonto	149 834	149 707
	Klientmedel hos SBC	851 437	590 726
	Inkasso	0	30
	Fordringar	3 030	0
		1 004 301	**740 463**

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Tomträttsavgäld	410 250	477 035
		410 250	**477 035**

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Vid årets början	2 763 256	2 303 189
	Reservering enligt stadgar	564 233	460 067
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-131 784	0
	Vid årets slut	**3 195 705**	**2 763 256**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	1,090 %	20 000 000	20 000 000	2022-12-21
Nordea	0,280 %	23 000 000	23 000 000	2022-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		**43 000 000**	**43 000 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-43 000 000	-23 000 000	
		0	**20 000 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 000 000 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Städning entreprenad	0	3 382
Vatten	30 517	28 467
Ränta	2 175	2 269
Avgifter och hyror	441 596	440 309
	474 289	**474 427**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Leif Holmberg
Ordförande

Dag Andersson
Ledamot

Anders Buckau
Ledamot

Agneta Katarina Jöhnk
Ledamot

Vincent Kolb
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Stefan Persson
Auktoriserad revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a02cce408a84191fa9e25265ee9eb602a17c0f0fbfcbe59949172dacacb6854fae20a573080236f316b4278fc43134211b0186094a57e448598e6eb93d0ee50f

CONVENSIA
REVISORER & KONSULTER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Storseglet
Org.nr. 769622-7250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Storseglet för år 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 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 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 Bostadsrättföreningen Storseglet för år 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.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 26 april 2022

Stefan Persson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 771 000	3 771 441	4 190 000
Årsavgifter - bortfall	0	-1 093	0
Hyror lokaler momspliktiga	553 000	553 992	553 000
Hyror garage	925 000	923 500	925 000
Elintäkter	0	2 700	0
Elintäkter laddstolpe	0	7 200	7 200
Värmeintäkter	20 000	19 797	20 000
Öresutjämning	0	171	0
Övriga intäkter	0	29 934	47 000
	5 269 000	**5 307 642**	**5 742 200**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-85 000	-87 650	-92 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-20 662	-400 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-10 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-85 494	-40 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-5 595	-20 000
Städning entreprenad	-43 000	-37 198	-50 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-35 000	-35 178	-43 000
Hissbesiktning	-6 000	0	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-2 460	0
Bevakning	0	-2 878	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-6 000
Garage/parkering	-1 000	-273	-1 000
Sophantering	-10 000	0	-4 000
Gård	-10 000	-12 085	-18 000
Serviceavtal	-24 000	-14 396	-13 000
Förbrukningsmateriel	-59 000	-93 855	-59 000
Teleport/hissanläggning	-12 000	-11 192	-12 000
Brandskydd	-36 000	-44 825	-30 000
	-391 000	**-453 738**	**-804 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-150 000
Lokaler	-10 000	0	0
Sophantering/återvinning	0	-3 433	0
Lås	0	-4 480	0
VVS	0	-21 152	0
Elinstallationer	-20 000	-57 215	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-10 000	-18 730	0
Hiss	-10 000	-59 414	0
Huskropp utvändigt	0	-19 582	0
Balkonger/altaner	0	-401 145	0
Mark/gård/utemiljö	-20 000	-21 125	0
Garage/parkering	0	-15 493	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-38 659	0
	-120 000	**-660 427**	**-150 000**
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	-250 000	0	0
	-250 000	**0**	**0**

Taxebundna kostnader			
El	-300 000	-261 380	-295 000
Värme	-453 000	-489 383	-474 000
Vatten	-114 000	-121 498	-109 000
Sophämtning/renhållning	-120 000	-107 065	-100 000
Grovsopor	0	-10 169	0
	-987 000	**-989 495**	**-978 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-72 000	-69 930	-58 000
Tomträttsavgäld	-1 641 000	-1 707 785	-1 708 000
Samfällighetsavgift	-125 000	-121 644	-107 000
Kabel-TV	0	0	-155 000
Bredband	-270 000	-256 613	-123 000
	-2 108 000	**-2 155 972**	**-2 151 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-120 000	-118 740	-119 000
	-120 000	**-118 740**	**-119 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-3 202	0
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 649	-20 000
Föreningskostnader	-37 000	-5 559	-6 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-136	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-117 000	-113 667	-116 000
Administration	-4 000	-8 556	-9 000
Konsultarvode	0	-5 346	0
Föreningsavgifter	-7 000	-6 260	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 230	-8 000
	-195 000	**-169 068**	**-164 000**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-95 200	-90 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	-1 000
Bilersättning skattepliktig	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-25 396	-30 000
	-132 000	**-120 596**	**-122 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-4 246 000	-4 245 350	-4 246 000
Förbättringar	-113 000	-112 389	-113 000
	-4 359 000	**-4 357 739**	**-4 359 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-8 662 000**	**-9 025 775**	**-8 847 000**
RÖRELSERESULTAT	**-3 393 000**	**-3 718 133**	**-3 104 800**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 686	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	65	0
Låneräntor	-350 000	-304 492	-380 000
Räntekostnader skattekonto	0	-534	0
Övriga räntekostnader	0	-34	0
	-350 000	**-300 309**	**-370 000**
RESULTAT	**-3 743 000**	**-4 018 442**	**-3 474 800**

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