

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klippan 23

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 2012 och 2022.
- 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.
- 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 2002-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2002-03-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Niclas Hall	Ordförande
Annica Martinsson	Ledamot
Linn Wedin	Ledamot

S T Nadia T S Castellanos Eriksson	Suppleant
------------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen
-----------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klippan 23	2004	Sundbyberg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

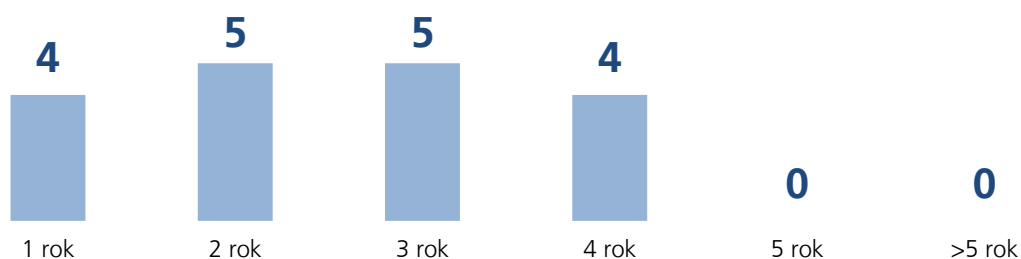
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 284 m², varav 1 093 m² utgör boyta och 191 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	186 m ²	2023

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönster	2021	Byte av två fuktskadade fönster skedde under året. Övriga fönster bedöms inte behöva åtgärdas för närvarande.
Stamspolning	2021	Utfördes under året
Brandskyddsronnd	2021	Genomfördes under året med förslag på förbättringar.
Trapphus- och utebelysning	2020	Nya armaturer och rörelsesensorer installerades i trapphusen. Även ny utebelysning.
Tvättstuga	2019	Två nya tvättmaskiner och en torktumlare
Energideklaration	2019	Utfördes under året
Skyltar	2019	Nya skyltar till parkeringen köptes in
Radonmätning	2019	Utfördes under året
OVK-besiktning	2019	Utfördes under året
Anslutning till Sundbybergs stadsnät	2018	Hösten 2018.
Staket vid muren	2017	Pga fallhöjden mot gatan krävs staket på tomtens framsida, på muren.
Relining/infodring avloppsrör källare	2016	Rören fram till och under huset lämnades orörda under stambytet. Nu åtgärdade.
Spolning stammar	2016	Spolning stammar för att få bort ev rester/stopp.
Trapphusbelysning	2014	Nya armaturer och belysningslösning med dimmer installerades
Omputsning av fasad	2013 - 2014	Fasaden renoveras mellan nov 2013 till ca mars 2014
Elstambyte	2010	Byte till 3 fas
Rörstambyte	2009 - 2010	planering 2009, genomförande 2010
Energideklaration	2008	
OVK	2008	
Radonmätning	2008	
Byte av elmätare	2007	
Tvättstuga	2004	2 nya tvättmaskiner och 1 torktumlare
Renovering av balkonger	2004	Ommålade
Omläggning av tak	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Sophus	2022	Ev. låsbart sopkärl

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Brf Klippan 23
Städning	Viktoria städ
Underhållsavtal fjärrvärme	Norrenergi
Stadsnät	Sundbybergs Stadsnät
Snöröjning	Solsken Trädgårdsservice

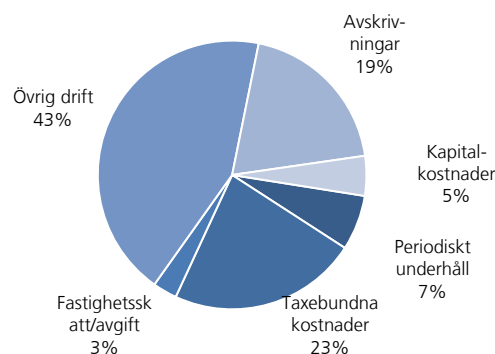
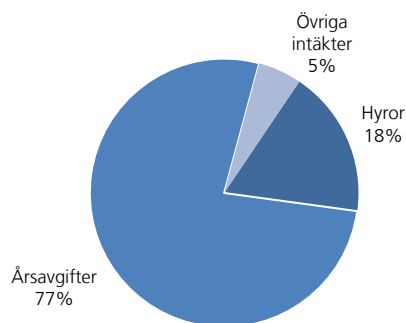
Föreningens ekonomi

Föreningens hyreslägenhet har försålts vilket har medfört ett ekonomiskt tillskott.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	786 914	580 321
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 205 499	1 242 879
Finansiella intäkter	561	351
Minskning kortfristiga fordringar	36 729	0
Medlemsinsatser	1 757 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	17 068	0
	3 017 357	1 243 230
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	998 599	922 613
Finansiella kostnader	63 010	63 244
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 181
Minskning av kortfristiga skulder	0	25 600
	1 061 609	1 036 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 742 662	786 914
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 955 748	206 593

*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 den mindre lägenhet som tidigare var upplåten med hyresrätt upplåtits med bostadsrätt och försålts av föreningen.

Under året har, utöver fönsterbyte och stamspolning, endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 4 st
Nyupplåtelse under året: 1st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	870	898	930	930
Hyror/m ² hyresrättsyta	724	796	786	664
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 209	6 209	6 209	6 818
Elkostnad/m ² totalyta	24	27	29	25
Värmekostnad/m ² totalyta	155	145	154	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	33	33	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	49	69	75
Soliditet (%)	60	56	56	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-112	1	-102	179
Nettoomsättning (tkr)	1 196	1 241	1 259	1 188

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 093 m² bostäder och 191 m² lokaler.

Fördelningen av fastighetens ytor har förändrats detta år och försvårar därmed jämförelsen av vissa nyckeltal mot tidigare år.

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	11 753 517	137 500	0	11 616 017
Upplåtelseavgifter	2 981 150	1 620 000	0	1 361 150
Fond för yttre underhåll	327 459	100 000	-39 746	267 205
S:a bundet eget kapital	15 062 126	1 857 500	-39 746	13 244 372
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 746 758	-100 000	40 354	-4 687 112
Årets resultat	-112 314	-112 314	-608	608
S:a ansamlad förlust	-4 859 072	-212 314	39 746	-4 686 504
S:a eget kapital	10 203 054	1 645 186	0	8 557 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-112 314
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 646 758
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-4 859 072

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

87 213
-4 771 859

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 195 657	1 241 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 842	1 800
Summa rörelseintäkter		1 205 499	1 242 879
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-916 379	-844 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 220	-77 811
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-256 765	-256 765
Summa rörelsekostnader		-1 255 364	-1 179 379
RÖLSERESULTAT		-49 866	63 501
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		561	351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 010	-63 244
Summa finansiella poster		-62 449	-62 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-112 314	608
ÅRETS RESULTAT		-112 314	608

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	14 225 913	14 482 678
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 225 913	14 482 678
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 225 913	14 482 678
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 744 695	825 425
Summa kortfristiga fordringar		2 744 695	825 425
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 616	1 866
Summa kassa och bank		1 616	1 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 746 310	827 291
SUMMA TILLGÅNGAR		16 972 223	15 309 969

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 734 667	12 977 167
Fond för yttre underhåll	Not 10	327 459	267 205
Summa bundet eget kapital		15 062 126	13 244 372
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 746 758	-4 687 112
Årets resultat		-112 314	608
Summa ansamlad förlust		-4 859 072	-4 686 504
SUMMA EGET KAPITAL		10 203 054	8 557 868
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 631 703	6 631 703
Summa långfristiga skulder		6 631 703	6 631 703
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		28 458	7 081
Skatteskulder		2 283	1 743
Övriga skulder		6 332	6 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	100 393	104 978
Summa kortfristiga skulder		137 466	120 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 972 223	15 309 969

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	100 år	100 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Elanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	40 år	40 år
Fönster	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	928 818	958 736
Hyror bostäder	15 900	31 799
Hyror lokaler momspliktiga	140 502	140 114
Hyror parkering	55 440	55 440
Hyror förråd	1 700	2 400
Bredbandsintäkter	53 354	52 577
Öresutjämning	-57	13
	1 195 657	1 241 079

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	9 842	1 800
	9 842	1 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	2 670	0
	Fastighetskötsel gård beställning	6 250	0
	Snöröjning/sandning	11 895	0
	Städning entreprenad	37 500	34 475
	Städning enligt beställning	2 757	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 641	22 697
	Myndighetstillsyn	2 528	0
	Förbrukningsmateriel	243	0
	Brandskydd	6 039	2 758
	Fordon	788	0
		74 311	59 930
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 758
	Entré/trapphus	0	2 479
	Ventilation	0	12 060
	Elinstallationer	0	7 192
	Vattenskada	2 139	3 040
		2 139	27 529
	Periodiskt underhåll		
	VVS	18 813	0
	Elinstallationer	0	39 746
	Huskropp utvändigt	68 400	0
		87 213	39 746
	Taxebundna kostnader		
	El	31 147	34 366
	Värme	198 561	185 635
	Vatten	35 349	41 827
	Sophämtning/renhållning	34 454	30 745
		299 511	292 572
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 727	29 832
	Tomträttsavgäld	284 728	284 728
	Kabel-TV	19 193	18 866
	Bredband	79 545	53 127
		414 193	386 553
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	39 012	38 472
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	916 379	844 802
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Revisionsarvode extern revisor	3 884	3 787
	Föreningskostnader	1 000	911
	Förvaltningsarvode	69 376	67 896
	Administration	3 440	747
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 520	4 470
		82 220	77 811

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	120 637	120 637
	Förbättringar	136 128	136 128
		256 765	256 765
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 222 897	18 222 897
	Utgående anskaffningsvärde	18 222 897	18 222 897
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 740 219	-3 483 453
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 765	-256 765
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 996 984	-3 740 219
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 225 913	14 482 678
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 988 000	13 988 000
	Taxeringsvärde mark	12 687 000	12 687 000
		26 675 000	26 675 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 400 000	25 400 000
	Lokaler	1 275 000	1 275 000
		26 675 000	26 675 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 026	100 026
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	100 026	100 026
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-100 026	-100 026
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-100 026	-100 026
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	3 648	40 377
	Klientmedel hos SBC	1 690 594	785 048
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		2 744 695	825 425

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	267 205	256 866
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-39 746	-89 661
	Vid årets slut	327 459	267 205

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	0,920 %	3 315 852	3 315 852	2023-10-25
	Swedbank	0,980 %	3 315 851	3 315 851	2024-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		6 631 703	6 631 703	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			6 631 703	6 631 703	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 631 703 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 621 703	7 621 703

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	11 025	11 025
	Avgifter och hyror	89 368	93 953
		100 393	104 978

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2022

Niclas Hall
Ordförande

Annica Martinsson
Ledamot

Linn Wedin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Lars Ljungström
Extern revisor