



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vinterträdgården



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinterträdgården

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 2030.
- 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.
- 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 1987-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Karin Pettersson-Sten	Ordförande
Emil Johansson	Ledamot
Cecilia Loohufvud	Ledamot
Niklas Neijman	Ledamot
Richard Johan Emanuel Myhrberg	Suppleant
Niklas Wilhelm Wettergren	Tjänstgörande suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Noemi Garcia
Christina Wijk

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Toresson Revision AB

Valberedning

Ann-Catrine Alm
Eva Ljungberg
Minna Syrjä

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UTSLAGNINGEN 2	1996	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

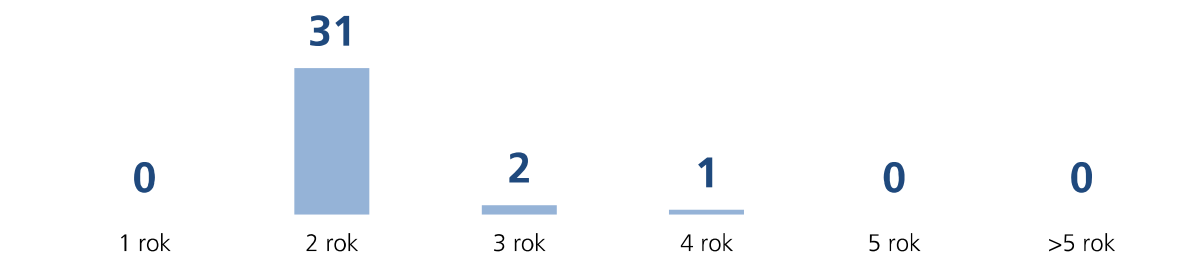
Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 084 m², varav 2 084 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Soprum med källsortering och
återvinning
Cykelrum
Uteplats + Trädgårdsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK	2021	
Renovering av tak	2021	
Renovering av värmeanläggning	2021	
Renovering av carport	2020	
Renovering av fasad	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hissar	2019	Flerårsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Hus-Skötsel AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Hus-Skötsel AB
Hushållsavfall och övrigt avfall	Stockholm Vatten och Avfall, Veolia Recycling
Hissunderhåll	Hissen AB
Snöröjning	Hus-Skötsel AB
Internet och TV	Tele2
Elförbrukning	Ellevio
Elnät	Fortum
Värme	Stockholm Exergi

Hållbarhetsinformation

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 34 % kvinnor och 66 % män.

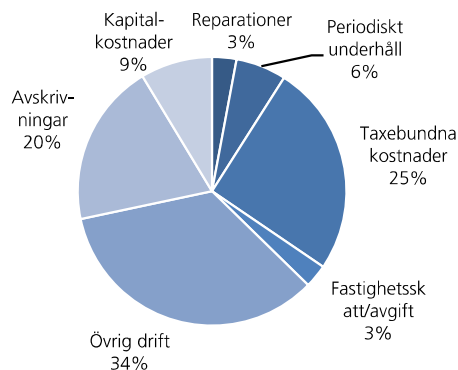
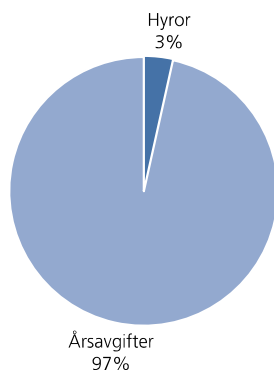
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 358 267	1 518 680
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 723 203	1 904 481
Finansiella intäkter	310	39
Ökning av kortfristiga skulder	77 889	0
	1 801 402	1 904 520
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 277 063	1 287 901
Finansiella kostnader	153 785	174 551
Ökning av kortfristiga fordringar	2 378	114
Minskning av långfristiga skulder	231 425	541 900
Minskning av kortfristiga skulder	0	60 466
	1 664 651	2 064 932
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 495 018	1 358 267
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	136 750	-160 412

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna sänktes med 10 procent från 1 januari 2021.

Omläggning av lån som förfallit under 2021. Nu ligger alla föreningens lån hos Swedbank, två nytecknade och ett kvar sedan tidigare.

Renovering av tak, där vi bland annat tätat takluckor och bytt ut trasiga takpannor.

Service av värmearläggningen; ny värmeväxlare och cirkulationspump.

Arbetet med Underhållsplan slutfördes och används nu för kontinuerligt underhåll. Styrelsen har tillgång till planen.

OVK, ventilationskontroll, genomfördes under december 2021. Generellt godkännande för föreningen, och vissa åtgärder i några lägenheter.

För att minska energiförlusterna runt fönstren har föreningen köpt in tätningsslistor. Lägenhetsinnehavarna byter själva ut gamla tätningar i sina fönster.

Föreningar har genomfört två städdagar för underhåll av gård och fastigheter under 2021, 11 april och 17 oktober. I föreningen har det även bildats en trädgårdsgrupp som engagerat sig i att ge planteringarna en uppfräschning och anlagt ett flertal pallkragar för odling.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	798	885	885	877
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 437	6 548	6 808	6 924
Elkostnad/m ² totalyta	33	31	36	35
Värmekostnad/m ² totalyta	143	129	139	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	14	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	84	86	92
Soliditet (%)	50	50	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-57	93	187	283
Nettoomsättning (tkr)	1 723	1 904	1 902	1 887

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 084 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 384 000	0	0	8 384 000
Kapitaltillskott	2 908 250	0	0	2 908 250
Fond för yttre underhåll	2 067 792	146 400	-206 741	2 128 133
S:a bundet eget kapital	13 360 042	146 400	-206 741	13 420 383
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	546 989	-146 400	299 352	394 037
Årets resultat	-56 793	-56 793	-92 611	92 611
S:a fritt eget kapital	490 196	-203 193	206 741	486 648
S:a eget kapital	13 850 238	-56 793	0	13 907 031

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-56 793
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	693 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 400
summa balanserat resultat	490 196

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

108 750
598 946

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 722 978	1 904 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	225	0
Summa rörelseintäkter		1 723 203	1 904 481

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 087 477	-1 121 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 475	-109 891
Personalkostnader	Not 6	-57 111	-56 787
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-349 457	-349 457
Summa rörelsekostnader		-1 626 520	-1 637 358

RÖRELSERESULTAT

96 683 **267 123**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		310	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 785	-174 551
Summa finansiella poster		-153 475	-174 512

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-56 793 **92 611**

ÅRETS RESULTAT

-56 793 **92 611**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	26 125 900	26 475 357
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 125 900	26 475 357
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 128 700	26 478 157
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 566 268	1 427 139
Summa kortfristiga fordringar		1 566 268	1 427 139
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 566 268	1 427 139
SUMMA TILLGÅNGAR		27 694 967	27 905 296

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 384 000	8 384 000
Kapitaltillskott		2 908 250	2 908 250
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 067 792	2 128 133
Summa bundet eget kapital		13 360 042	13 420 383
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		546 989	394 037
Årets resultat		-56 793	92 611
Summa ansamlad förlust		490 196	486 648
SUMMA EGET KAPITAL		13 850 238	13 907 031
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 796 991	3 995 809
Summa långfristiga skulder		9 796 991	3 995 809
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 617 393	9 650 000
Leverantörsskulder		111 868	47 675
Skatteskulder		98 802	95 404
Övriga skulder		1 495	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	218 180	209 377
Summa kortfristiga skulder		4 047 738	10 002 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 694 967	27 905 296

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	107 år	107 år
Balkonger/terrasser	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 663 104	1 844 921
Hyror parkering	32 850	32 625
Hyror carport	27 000	27 000
Öresutjämnning	24	-65
	1 722 978	1 904 481

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	225	0
	225	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 318	53 952
	Fastighetsskötsel beställning	6 792	7 576
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 750	0
	Hissbesiktning	9 124	12 652
	Myndighetstillsyn	0	6 986
	Garage/parkering	488	0
	Gård	8 071	12 668
	Serviceavtal	15 275	15 644
	Förbrukningsmateriel	960	3 229
	Teleport/hissanläggning	3 975	7 950
	Fordon	207	302
		118 959	120 959
	Reparationer		
	Lås	0	6 143
	VVS	4 048	0
	Elinstallationer	0	1 454
	Hiss	15 201	22 641
	Tak	26 514	0
	Fönster	5 748	0
		51 511	30 238
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	48 750	0
	Värmeanläggning	60 000	75 000
	Hiss	0	42 428
	Garage/parkering	0	89 313
		108 750	206 741
	Taxebundna kostnader		
	El	69 377	64 068
	Värme	296 982	269 265
	Vatten	44 631	36 929
	Sophämtning/renhållning	44 044	47 871
		455 034	418 133
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 102	54 314
	Tomträttsavgäld	170 600	170 600
	Kabel-TV	71 915	71 652
		303 617	296 566
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 606	48 586
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 087 477	1 121 223

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 813	919
	Tele- och datakommunikation	5 684	5 185
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Hyresförluster	40	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 175
	Föreningskostnader	563	438
	Styrelseomkostnader	321	0
	Fritids- och trivselkostnader	896	685
	Förvaltningsarvode	83 740	81 952
	Administration	4 555	6 087
	Konsultarvode	18 988	0
		132 475	109 891
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 980	44 980
	Sociala kostnader	12 131	11 807
		57 111	56 787
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	252 681	252 681
	Förbättringar	96 776	96 776
		349 457	349 457

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 248 575	30 248 575
	Utgående anskaffningsvärde	30 248 575	30 248 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 773 218	-3 423 761
	Årets avskrivningar enligt plan	-349 457	-349 457
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 122 675	-3 773 218
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 125 900	26 475 357
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		48 800 000	48 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	48 800 000
		48 800 000	48 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 758	49 758
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	49 758	49 758
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 758	-49 758
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 758	-49 758
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	71 250	68 872
	Klientmedel hos SBC	549 721	1 358 267
	Räntekonto hos SBC	945 297	0
		1 566 268	1 427 139

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 128 133	1 981 733
	Reservering enligt stadgar	146 400	146 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-206 741	0
	Vid årets slut	2 067 792	2 128 133

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,000 %	0	9 650 000	Löst
	Swedbank	1,540 %	3 162 204	3 362 204	2023-02-24
	Swedbank	0,000 %	0	633 605	Löst
	Swedbank	0,390 %	3 417 393	0	2022-09-23
	Swedbank	0,610 %	6 834 787	0	2024-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		13 414 384	13 645 809	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 617 393	-9 650 000	
			9 796 991	3 995 809	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 257 259 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 116 000	19 116 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	45 970	44 970
	Sociala avgifter	14 444	14 129
	Ränta	21 465	8 811
	Avgifter och hyror	136 301	141 467
		218 180	209 377

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

IMD för el införs för alla lägenheter i föreningen. Avtal slöts i december 2021 med Infometric, och införandet kommer att ske under första halvåret 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Karin Pettersson-Sten
Ordförande

Emil Johansson
Ledamot

Cecilia Loohufvud
Ledamot

Niklas Neijman
Ledamot

Niklas Wilhelm Wettergren
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson
Extern revisor

Noemi Garcia
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinterträdgården, org.nr 716420-1506.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vinterträdgården för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 för BRF Vinterträdgården för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor 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 betryggande sätt.

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Stockholm den / 2022

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Noemi Garcia

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 663 000	1 663 104	1 844 000
Hyror parkering	32 000	32 850	30 000
Hyror carport	27 000	27 000	27 000
Öresutjämning	0	24	0
Övriga intäkter	0	225	0
	1 722 000	1 723 203	1 901 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-57 000	-55 318	-64 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-6 792	-1 000
Snöröjning/sandning	-20 000	0	-28 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-5 000	-18 750	0
Hissbesiktning	-10 000	-9 124	-10 000
Garage/parkering	0	-488	0
Gård	-5 000	-8 071	-1 000
Serviceavtal	-17 000	-15 275	-12 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-960	-1 000
Teleport/hissanläggning	-9 000	-3 975	-9 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 000
Fordon	0	-207	0
	-137 000	-118 959	-128 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-82 000
VVS	0	-4 048	0
Hiss	0	-15 201	0
Tak	0	-26 514	0
Fönster	0	-5 748	0
	-70 000	-51 511	-82 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-48 750	0
Värmeanläggning	0	-60 000	0
	0	-108 750	0
Taxebundna kostnader			
El	-107 000	-69 377	-79 000
Värme	-281 000	-296 982	-302 000
Vatten	-40 000	-44 631	-31 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-44 044	-40 000
Grovsopor	0	0	-4 000
	-478 000	-455 034	-456 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-61 102	-50 000
Tomträttsavgäld	-171 000	-170 600	-171 000
Kabel-TV	-75 000	-71 915	-74 000
	-307 000	-303 617	-295 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-48 000	-49 606	-47 000
	-48 000	-49 606	-47 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-4 000	-2 813	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 684	-6 000
Hysesförluster	0	-40	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 875	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-563	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-321	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-896	0
Förvaltningsarvode	-87 000	-83 740	-85 000
Administration	-4 000	-4 555	-3 000
Konsultarvode	0	-18 988	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-6 000
	-119 000	-132 475	-118 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-39 000	-39 000	-39 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-995	0
Övriga arvoden	-5 000	-4 985	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-12 131	-13 000
	-59 000	-57 111	-54 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-253 000	-252 681	-253 000
Förbättringar	-130 000	-96 776	-97 000
	-383 000	-349 457	-350 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 601 000 -1 626 520 -1 530 000

RÖRELSERESULTAT

121 000 96 683 371 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	297	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Låneräntor	-125 000	-153 785	-162 000
	-125 000	-153 475	-162 000

RESULTAT

-4 000 -56 793 209 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under 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