

# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Söderberga Gård nr 1



# 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

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 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 1991-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 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 Vårdträdets samfällighetsförening. Föreningens andel är 23,6 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och garage.

##### Styrelsen

Henrik Kjellstrand	Ordförande
Karin Hellstadius	Ledamot
Jan-Hein Morel	Ledamot
Anders Olsson	Ledamot
Josef Skarin	Ledamot

Anna Bergman Åberg	Suppleant	
Martina Svensson	Suppleant	Flyttat 2021-12-10
Gabriella Södergren	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Bergman Åberg, Karin Hellstadius och Henrik Kjellstrand.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson  
Rabia Rana

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Toresson Revision AB  
Toresson Revision AB

#### Valberedning

Britt Morel  
Aina Norrby

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÅRDTRÄDET 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

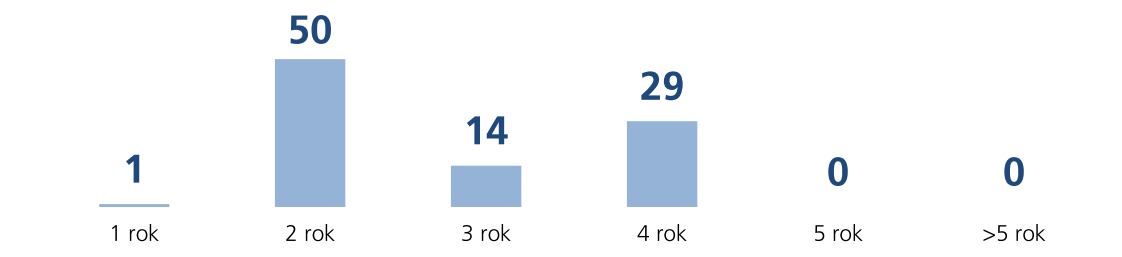
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 429 m<sup>2</sup>, varav 7 609 m<sup>2</sup> utgör boyta och 820 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	410 m <sup>2</sup>	3 år till 2024-09-30
Gruppbostad	410 m <sup>2</sup>	10 år till 2032-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Tvättstuga och bastu	Bokas digitalt
Gemensamhetslokal	Kan hyras för mindre fester, 15-20 personer. (100 kr/tillfälle)
Övernattningsrum	Våningssäng plus extrasäng, litet pentry samt toalett med dusch. (100 kr/dygn)

#### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Modernisering av hiss	2021	560 000 kr
Åtgärdat fuktskada på fasad vid nivåskillnad mellan tak	2021	250 000 kr
Nytt inpasseringssystem med brickor och porttelefon	2020	550 000 kr
Underhållsåtgärder lekplatser	2019	100 000 kr
Målning av plåttak	2019	50 000 kr
Värmebalansering	2019 - 2020	100 000 kr
Åtgärder ventilation i lägenheter och lokaler	2019 - 2020	165 000 kr
Bytt till LED armaturer på utebelysningsstolpar	2017	75 000 kr
Arbetsmiljöåtgärder samt underhållsarbeten på tak	2017	100 000 kr
Renoverat ytskiktet i samtliga 5 lägenheter i gruppbestaden	2017 - 2018	250 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2016	110 000 kr
Nytt staket vid förskolan	2016	110 000 kr
Impregnering av staket vid uteplatser	2016 - 2017	130 000 kr
Högtrycksspolning av markplattor	2015	30 000 kr
Gruppbestadens kök rustats med nya köksbänkar och skåp samt ommålning och nya golv i de gemensamma rummen	2014	290 000 kr
Förskolans väggar målats om samt nya golvmattor	2014	380 000 kr
Soprum för hushållssopor har väggar och golv målats om	2014	20 000 kr
Ommålning av låghusens fasad och tak	2013	175 000 kr
Ombyggnad soprum för förenklad och mer miljövänlig hantering av hushållssopor	2013	65 000 kr
Förskolans kök byggs om för att motsvara dagens krav för storkök	2013	240 000 kr
Ett tidigare soprum byggs om till att rymma 8 st extraförråd	2013	30 000 kr
Ommålning av lekplatsernas redskap, skärmtak över entréer samt ståldörrar	2012	75 000 kr
Ny grovtvättmaskin och nytt bastuaggregat	2012	80 000 kr
Nya kontakter för hissarnas dörrstängare monteras vid varje våningsplan	2012	60 000 kr

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Installation av automatisk styrning de tre nya huvudfläktarna	2011	55 000 kr
Sotning av samtliga ventilationskanaler	2011	70 000 kr
Installation av bredband 100/100 Mbit/s	2011	50 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2010	65 000 kr
Huvudfläktarna byts ut till nya reglerbara	2010	205 000 kr
Utökad källsortering anordnas inom fastigheten	2010	
Ommålning av staket vid förskolan	2010	35 000 kr
Värmecentralen byts ut till en ny mer effektiv	2009	500 000 kr
Ombyggnad av staket runt samtliga uteplatser med tryckimpregnerat virke	2009 - 2011	500 000 kr
Markförstärkningsarbete och förbättrad avrinning	2007	
Installation av strålsamlare i samtliga vattenarmaturer	2005	
Nya maskiner i tvättstugan	2005 - 2009	
Ommålning i gruppbostad	2004	
Renovering av ytskikt i expeditionen samt ny inredning	2004	
Ommålning av staket runt uteplatser	2003 - 2004	
Ommålning i pingisrum	2003	
Nya ytskikt och målning i gemensamhetslokal	2003	
Målning av staket vid förskola	2003	
Installation av brandvarnare i lägenheter	2003	
Målning av samtliga plåttak och ståldörrar	2003	
Installation kabel TV och bredband	2001	
Stamspolning av samtliga avloppsrör	1999	
Inredning övernattningsrum	1999	
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 1 till 2 st lägenheter	1999	
Sotning av samtliga ventilationskanaler	1998	
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 2 till 2 st lägenheter	1996	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Modernisering hissar	2021-2024	
Åtgärda ytskikt i bastun	2022	
Sotning ventilationskanaler	2022	
Stamspolning	2022	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Kåhre Service
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Renhållning	PreZero Recycling AB för återvinning och grovsopor samt Stockholm Stad för hushållssopor
Hissar	Schindler Hiss AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Städning	NA Entreprenad Service AB
Kabel TV	Tele2
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV-nätet samt fiberanslutning
Internetleverantör	Tele2 samt Stockholm Stadsnät
Gemensamhetsel	Enkla elbolaget
Takbesiktning	Kent Johnson Bleck & Plåtslageri AB
Support värmecentral	Nordiq

## Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet har 100 % förnybar gemensamhetsel.

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 under året av 50 % kvinnor och 50 % 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.

## Övrig information

### Föreningens målsättning

Föreningens målsättning är att förvalta och utveckla fastigheten ekonomiskt och tekniskt till ett tryggt, trevligt och prisvärt boende för medlemmar samt med attraktiva hyreslokaler.

### Fastigheten

Fastigheten angränsar till grönområden och har ingen störande genomfartstrafik. Närhet finns till kommunikationer med tunnelbana och bussar. Livsmedelsbutik, simhall och vårdcentral finns i närområdet. I Beckombergaparken finns flera daghem och skolor F-9. Till Vällingby Centrum med stort utbud av butiker, restauranger och annan service är det ca 1 km.

Föreningen disponerar en större innergård med lekplatser, grillplats och stora gräsytor. På innergården finns även två byggnader med tvättstuga, pingisrum, bastu och toalett i den ena respektive gemensamhetslokal i den andra. 6 st cykelrum finns inom fastigheten samt barnvagnsrum i varje port. I fastigheten finns övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna. Föreningen hyr även ut lokaler till Bromma Stadsdelsförvaltning för dels daghemsverksamhet dels gruppboende för personer med flerfunktionshinder.

Fastighetens tekniska status är enligt följande:

- Energideklaration av fastigheten utfördes 2019, i enlighet med Boverkets föreskrifter, vilket visade energiklass E och energiprestanda 126 kWh/m<sup>2</sup> och år.
- Obligatorisk ventilationskontroll, enligt Boverkets föreskrifter, utfördes senast 2019 för samtliga lägenheter och hyreslokaler.
- Miljöförvaltningen Stockholm stad, har under 2014 utfört tillsyn och besiktning av fastigheten gällande sopsortering, varmvatten, värme och ventilation. Åtgärder har utförts för att uppfylla Miljöförvaltningens rekommendationer.
- Radonmätning gjordes i fastigheten 2011 respektive 2012, i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens rekommendationer och med värden under riktvärdet.
- Möjlighet till utökad källsortering finns anordnad inom fastigheten.
- Besiktning av fastighetens hissar utförs årligen.
- Besiktning av taken utförs årligen.

#### *Gruppavtal kabel TV, bredband och hemtelefoni*

Föreningen har tecknat gruppavtal med ComHem för kabel TV basutbud, bredband 250/50 Mbit/s samt möjlighet till hemtelefoni. Avtalet gäller från 2017-07-01 till 2020-06-30, med förlängning ett år i taget. ComHem och Tele2 har gått ihop och heter efter det Tele2. Sedan april 2021 blev alla ComHem-kunder Tele2-kunder.

#### *Anslagstavla och hemsida*

Kontaktuppgifter till styrelsen samt portombud finns på anslagstavla i portarna. På anslagstavlan finns även aktuell information till medlemmarna som uppdateras 4 gånger per år samt information om sophantering där utökad källsortering anordnats inom fastigheten. Föreningen har en hemsida - [www.soderberga.bostadsratterna.se](http://www.soderberga.bostadsratterna.se) - där information uppdateras kontinuerligt.

#### *Ordningsregler*

Styrelsen har tagit fram ordningsregler för att hålla ordning och reda i fastigheten. I ordningsreglerna beskrivs föreningens gemensamma utrymmen. Ordningsreglerna har uppdaterats under året. Alla medlemmar är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

#### *Fastighetsförsäkring*

I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

### **Föreningens ekonomi**

#### *Ekonomisk strategi*

Under föreningens första 15 år amorterades 8,8 Mkr av ursprunglig skuld på 104 Mkr dvs 0,56 %/år. Under de senaste 14 åren har lånen amorterats med 47,2 Mkr dvs 3,24 %/år, vilket innebär 5,8 gånger mer än under de första 15 åren. De amorteringar som gjorts på föreningens lån har resulterat i följande:

- en belåningsgrad vid årets slut på ca 37 % av fastighetens taxeringsvärde
- att föreningen är kreditvärdig hos samtliga större banker vilket innebär bättre förhandlingsläge vid omförhandling av lånevillkor

Föreningens strategi är fortsatt hög amortering för att minska framtida ekonomiska risker med hänsyn till perioder med höjt ränteläge samt att klara fastighetens planerade underhållsåtgärder utan att behöva höja avgiften.

#### *Underhållsplan och flerårsbudget*

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en långtidsbudget upprättats som sträcker sig fram till 2045. Med underhållsplanen som underlag har en flerårsbudget tagits fram där känslighetsanalyser kan göras för att åskådliggöra hur förändring av föreningens låneränta, avgifter och lokalhyror påverkar föreningen på sikt.

#### *Reservering till fond för yttre underhåll*

Enligt föreningens stadgar ska reservering till fond för yttre underhåll göras med minst 0,3 % av taxeringsvärdet, vilket innebär minst 391 704 kr/år. Genomsnittligt underhåll under de 20 närmaste åren enligt underhållsplanen ger 700 000 kr/år. Från verksamhetsår 2015 har beslutats att reservera utifrån föreningens underhållsplan, vilket är i linje med vad revisorer och förvaltare rekommenderar.

#### *Avskrivning byggnad*

Revisorernas rekommendation och allmänna råd är att fastigheter ska ha en avskrivning på mellan 100 och 120 år. Föreningens avskrivningstid för byggnaden har därmed från verksamhetsår 2015 beslutat ändras från 200 år till 105 år. En högre avskrivning påverkar resultaträkningen. Då avgiftens nivå är satt med marginal för att kunna amortera ner föreningens lån kommer den högre avskrivningen endast ge ytterligare incitament att fortsätta hålla denna marginal.

#### *Årsavgifter*

Utifrån prognoser för kommande års intäkter och kostnader övervägs varje år nivå på avgiften med konservativa antaganden och samtidigt hålla en belåningsgrad för att vara kreditvärdig under fastighetens hela livslängd.

Föreningens positiva ekonomiska utveckling på kort och lång sikt, motiverar en mindre avgiftssänkning. Därmed blir det 9:de året i rad som avgiften sänks.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

Enligt styrelsens beslut sänkts årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

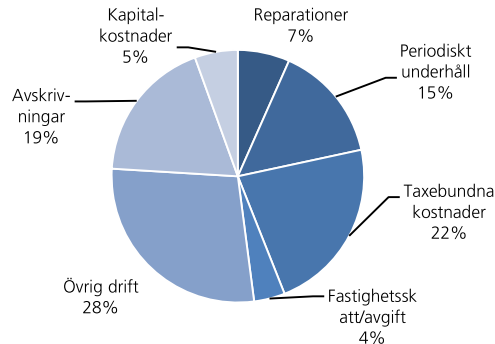
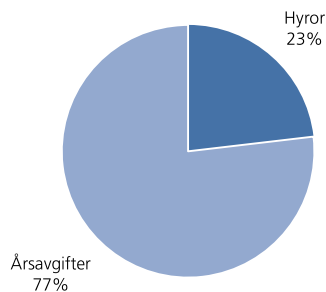
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 117 916</b>	<b>2 009 868</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 271 354	8 495 610
Finansiella intäkter	6 760	10 942
Minskning långa fordringar	64 336	60 135
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 879
Ökning av kortfristiga skulder	0	308 511
	<b>8 342 450</b>	<b>8 889 077</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 525 285	4 546 814
Finansiella kostnader	330 876	534 215
Ökning av kortfristiga fordringar	1 565	0
Minskning av långfristiga skulder	3 100 000	3 700 000
Minskning av kortfristiga skulder	566 062	0
	<b>8 523 787</b>	<b>8 781 029</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 936 579</b>	<b>2 117 916</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-181 337</b>	<b>108 048</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Omläggning av lån*

Föreningen har under en längre period ökat sin kreditvärdighet vilket inneburit bättre förhandlingsläge vid omförhandling av lånevillkor. Under januari månad flyttades ett lån på 7,0 Mkr från Swedbank till SEB och bands på 3 år till 0,48% ränta. Genomsnittlig ränta på föreningens lån under året har varit ca 0,65%. Vid årets slut är ca 58 % av föreningens lån bundna och 42 % rörliga.

### *Amortering av lån*

Under året har föreningens lån amorterats med 3,1 Mkr. Sammanlagt under de senaste 14 åren har lånen amorterats med 47,2 Mkr, vilket innebär en genomsnittlig amortering med 3,3 Mkr/år och 3,0 %/år av fastighetens taxeringsvärde. De gynnsamma lånevillkor föreningen har, det låga ränteläge som råder samt ökad amortering kommer att innebära en låg kapitalkostnad under det närmaste året.

### *Modernisering av hissar*

Föreningen har påbörjat ett moderniseringsprogram för fastighetens hissar, då de dels närmar sig dess tekniska livslängd dels blivit rekommenderad detta vid besiktning. Moderniseringen innefattar att all styr- och reglerutrustning för hissarna byts ut samt att ny innerdörr mm sätts in för att uppfylla EU krav/säkerhetskrav. Dessutom kommer ny inredning i hisskorgen att installeras. Åtgärderna planeras att pågå mellan 2021 och 2024.

### *Renovering av fasad*

Vid besiktning av föreningens tak konstaterades vattenskada gällande fasadyta vid nivåskillnad mellan tak. Fasaden har demonterats och ersatts av bandplåt i samma tegelröda kulör som övriga plåtdetaljer på taken. Detta medför att ytan uppgraderats med en konstruktion som har lång livslängd.

### *Trädgården*

En skötselavvisning ligger till grund för planering av föreningens trädgårdsskötsel. Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten, vilka har avslutats med korvgrillning och fika.

### *Rensning i gemensamma utrymmen*

Under året har alla cykel- och barnvagnsrum fått en välbehövlig utrensning. Utrensat material har gått till återanvändning.

### *Uppdaterade Ordningsregler*

Föreningens Ordningsregler har uppdaterats gällande det nya inpasseringssystemet, bokning av tvättstuga och bastu samt diverse förtydliganden.

### *Uppdaterad hemsida*

Föreningens hemsida har uppdaterats och kompletterats. På hemsidan finns årsredovisning, föreningens stadgar samt information om felanmälan. Medlemsinformation nås med inloggning där fastighetsinformation, ekonomisk information och kontaktuppgifter finns.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelse under året: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 132

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)	835	861	877	897
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta (kr)	2 303	2 314	2 264	1 948
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)	6 308	6 716	7 202	7 767
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	22	16	21	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	97	100	107	98
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	28	26	25	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	39	63	68	60
Soliditet (%)	51	48	45	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 314	2 317	3 165	3 595
Nettoomsättning (tkr)	8 271	8 487	8 563	8 452

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 609 m<sup>2</sup> bostäder och 820 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 576 515	0	0	16 576 515
Upplåtelseavgifter	519 484	0	0	519 484
Fond för yttre underhåll	25 308 797	700 000	1 000 000	23 608 797
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>42 404 796</b>	<b>700 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>40 704 796</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 411 182	-700 000	1 317 326	4 793 856
Årets resultat	2 313 757	2 313 757	-2 317 326	2 317 326
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>7 724 939</b>	<b>1 613 757</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>7 111 182</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>50 129 735</b>	<b>2 313 757</b>	<b>0</b>	<b>47 815 978</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 313 757
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 111 182
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-700 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>7 724 939</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>6 724 939</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 270 871	8 486 910
Övriga rörelseintäkter	Not 3	483	8 700
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 271 354</b>	<b>8 495 610</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 142 059	-4 127 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 872	-246 097
Personalkostnader	Not 6	-168 354	-173 464
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 108 197	-1 108 197
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 633 481</b>	<b>-5 655 011</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 637 873</b>	<b>2 840 599</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 760	10 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 876	-534 215
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-324 116</b>	<b>-523 273</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 313 757</b>	<b>2 317 326</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 313 757</b>	<b>2 317 326</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	97 075 322	98 166 056
Inventarier	Not 9	39 291	56 753
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 114 613</b>	<b>98 222 810</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		62 915	127 251
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 915</b>	<b>127 251</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>97 177 528</b>	<b>98 350 060</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 274
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 944 279	2 117 777
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 944 279</b>	<b>2 124 051</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 944 279</b>	<b>2 124 051</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 121 807</b>	<b>100 474 111</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 095 999	17 095 999
Fond för yttre underhåll	Not 11	25 308 797	23 608 797
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 404 796</b>	<b>40 704 796</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		5 411 182	4 793 856
Årets resultat		2 313 757	2 317 326
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>7 724 939</b>	<b>7 111 182</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 129 735</b>	<b>47 815 978</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 000 000	21 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 000 000</b>	<b>21 400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 000 000	29 700 000
Leverantörsskulder		384 053	283 391
Skatteskulder		15 239	32 292
Övriga skulder		42 485	112 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	550 295	1 130 449
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 992 072</b>	<b>31 258 134</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 121 807</b>	<b>100 474 111</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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	105 år	105 år
Inventarier	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	6 355 527	6 552 089
Hyror lokaler momspliktiga	943 326	955 216
Hyror lokaler	944 805	942 561
Hyror förråd	25 950	29 900
Gästlägenhet	1 200	7 100
Öresutjämning	64	44
	<b>8 270 871</b>	<b>8 486 910</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	483	8 700
	<b>483</b>	<b>8 700</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 355	79 374
	Fastighetsskötsel beställning	24 657	28 429
	Fastighetsskötsel gård beställning	61 739	133 075
	Snöröjning/sandning	19 113	0
	Städning entreprenad	79 468	77 983
	Städning enligt beställning	4 457	64 630
	Mattvätt/Hyrmattor	0	9 981
	Hissbesiktning	20 844	23 307
	Myndighetstillsyn	0	8 910
	Gemensamma utrymmen	26 942	0
	Sophantering	0	43 399
	Gård	14 264	0
	Serviceavtal	22 770	28 777
	Förbrukningsmateriel	18 754	7 528
		<b>379 362</b>	<b>505 394</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	40 350
	Lokaler	19 752	40 390
	Förskola	13 545	14 340
	Gemensamma utrymmen	0	9 283
	Tvättstuga	18 116	5 323
	Sophantering/återvinning	2 628	0
	Entré/trapphus	20 045	1 417
	Lås	26 425	0
	VVS	76 774	80 065
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 335
	Ventilation	0	14 460
	Elinstallationer	6 755	20 487
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 490
	Hiss	57 748	65 365
	Tak	6 034	10 484
	Fasad	2 421	475
	Mark/gård/utemiljö	46 782	490
	Skador/klotter/skadegörelse	20 936	28 272
	Vattenskada	81 635	35 005
		<b>399 596</b>	<b>379 033</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	80 834
	Lokaler	0	30 000
	Förskola	0	33 150
	Lås	19 718	0
	Stambyte	12 860	0
	Värmeanläggning	0	38 952
	Ventilation	0	165 151
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	533 903
	Hiss	553 274	0
	Fasad	250 026	0
	Mark/gård/utemiljö	54 647	0
		<b>890 525</b>	<b>881 990</b>



<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	186 857	134 849
	Värme	815 455	838 953
	Vatten	234 354	218 121
	Sophämtning/renhållning	92 818	97 491
	Grovsopor	0	2 589
		<b>1 329 484</b>	<b>1 292 004</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	119 388	117 085
	Tomträttsavgäld	547 600	481 900
	Samfällighetsavgift	20 157	16 653
	Kabel-TV	50 060	38 079
	Bredband	173 059	185 108
		<b>910 265</b>	<b>838 826</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>232 826</b>	<b>230 006</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 142 059</b>	<b>4 127 252</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	5 932	3 668
	Tele- och datakommunikation	12 657	20 252
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Hysesförluster	0	19 216
	Revisionsarvode extern revisor	19 924	18 975
	Föreningskostnader	3 841	3 804
	Styrelseomkostnader	4 800	4 062
	Fritids- och trivselkostnader	853	236
	Förvaltningsarvode	144 581	141 496
	Administration	5 456	7 416
	Konsultarvode	3 131	12 100
	Tidningar facklitteratur	687	450
	Föreningsavgifter	5 000	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 010	7 930
		<b>214 872</b>	<b>246 097</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	134 051	132 000
	Sociala kostnader	34 303	41 464
		<b>168 354</b>	<b>173 464</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 090 734	1 090 734
	Inventarier	17 463	17 463
		<b>1 108 197</b>	<b>1 108 197</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	115 360 072	115 360 072
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>115 360 072</b>	<b>115 360 072</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 194 016	-16 103 282
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 090 734	-1 090 734
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-18 284 750</b>	<b>-17 194 016</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>97 075 322</b>	<b>98 166 056</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	83 600 000	83 600 000
	Taxeringsvärde mark	46 968 000	46 968 000
		<b>130 568 000</b>	<b>130 568 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	121 000 000	121 000 000
	Lokaler	9 568 000	9 568 000
		<b>130 568 000</b>	<b>130 568 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	232 868	232 868
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>232 868</b>	<b>232 868</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-176 114	-158 652
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 463	-17 463
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-193 577</b>	<b>-176 115</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>39 290</b>	<b>56 753</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	31	-139
	Momsavräkning	7 593	0
	Klientmedel hos SBC	1 936 579	2 117 916
	Fordringar kreditfakturor	76	0
		<b>1 944 279</b>	<b>2 117 777</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	23 608 797	20 978 797
	Reservering enligt stadgar	700 000	630 000
	Reservering enligt stämmobeslut	1 000 000	2 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>25 308 797</b>	<b>23 608 797</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	SEB	0,480 %	7 000 000	7 000 000
	SEB		0	1 300 000
	Swedbank	0,980 %	11 000 000	11 400 000
	SEB	0,670 %	10 000 000	10 000 000
	SEB	0,330 %	10 000 000	10 000 000
	SEB	0,330 %	3 500 000	3 500 000
	Swedbank	0,500 %	6 500 000	7 900 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>48 000 000</b>	<b>51 100 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 000 000	-29 700 000
			<b>17 000 000</b>	<b>21 400 000</b>

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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	104 428 000	104 428 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	0	70 549
	Sociala avgifter	0	24 050
	Ränta	18 758	38 620
	Avgifter och hyror	531 537	997 229
		<b>550 295</b>	<b>1 130 449</b>

## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Modernisering av fastighetens hissar som påbörjades under 2021 kommer att fortsätta till 2024.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Bromma den 22/3 2022



Henrik Kjellstrand  
Ordförande



Karin Hellstadius  
Ledamot



Jan-Hein Morel  
Ledamot



Anders Olsson  
Ledamot



Josef Skarin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2022



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Söderberga Gård nr 1, org.nr 716421-5043.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 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*

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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2021 samt av  
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten  
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred 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:

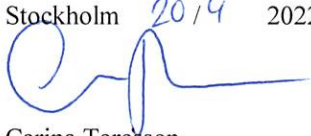
1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2014 2022  
  
Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	6 164 000	6 355 527	6 355 440
Hyror lokaler momspliktiga	943 000	943 326	940 000
Hyror lokaler	944 000	944 805	942 000
Hyror förråd	29 000	25 950	29 000
Gästlägenhet	3 000	1 200	3 000
Öresutjämning	0	64	0
Övriga intäkter	0	483	0
	<b>8 083 000</b>	<b>8 271 354</b>	<b>8 269 440</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-83 000	-86 355	-82 000
Fastighetsskötsel beställning	-29 000	-24 657	-34 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-107 000	-61 739	-70 000
Snöröjning/sandning	-36 000	-19 113	-35 000
Städning entreprenad	-82 000	-79 468	-80 000
Städning enligt beställning	-44 000	-4 457	-23 000
Hissbesiktning	-25 000	-20 844	-19 000
Myndighetstillsyn	-10 000	0	-34 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-26 942	-2 000
Sopphantering	-15 000	0	0
Gård	-12 000	-14 264	-15 000
Serviceavtal	-30 000	-22 770	-39 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-18 754	-19 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	-2 000
	<b>-487 000</b>	<b>-379 362</b>	<b>-454 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-296 000	0	-229 000
Lokaler	0	-19 752	0
Förskola	0	-13 545	0
Tvättstuga	0	-18 116	0
Sopphantering/återvinning	0	-2 628	0
Entré/trapphus	0	-20 045	0
Lås	0	-26 425	0
VVS	0	-76 774	0
Elinstallationer	0	-6 755	0
Hiss	0	-57 748	0
Tak	0	-6 034	0
Fasad	0	-2 421	0
Mark/gård/utemiljö	0	-46 782	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-20 936	0
Vattenskada	-50 000	-81 635	0
	<b>-346 000</b>	<b>-399 596</b>	<b>-229 000</b>

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	-60 000	0	0
Bastu/pool	-400 000	0	0
Lås	0	-19 718	-50 000
VVS	-100 000	0	-100 000
Stambyte	0	-12 860	0
Värmeanläggning	0	0	-125 000
Ventilation	-70 000	0	-70 000
Hiss	-1 120 000	-553 274	0
Fasad	0	-250 026	0
Mark/gård/utemiljö	0	-54 647	0
	<b>-1 750 000</b>	<b>-890 525</b>	<b>-345 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-141 000	-186 857	-182 000
Värme	-873 000	-744 475	-935 000
Vatten	-219 000	-234 354	-207 000
Sophämtning/renhållning	-102 000	-92 818	-65 000
Grovsopor	-3 000	0	0
	<b>-1 338 000</b>	<b>-1 258 504</b>	<b>-1 389 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-122 000	-119 388	-111 000
Tomträttsavgäld	-583 000	-547 600	-482 000
Samfällighetsavgift	-18 000	-20 157	0
Kabel-TV	-40 000	-50 060	-83 000
Bredband	-193 000	-173 059	-148 000
	<b>-956 000</b>	<b>-910 265</b>	<b>-824 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-226 000	-232 826	-226 000
	<b>-226 000</b>	<b>-232 826</b>	<b>-226 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-4 000	-5 932	-8 000
Tele- och datakommunikation	-22 000	-12 657	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 924	-20 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 841	-6 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 800	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-853	-2 000
Förvaltningsarvode	-149 000	-144 581	-147 000
Administration	-7 000	-5 456	-6 000
Konsultarvode	0	-3 131	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-687	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 000	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-8 010	-8 000
	<b>-227 000</b>	<b>-214 872</b>	<b>-214 000</b>



	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-138 600	-134 051	-132 000
Arbetsgivaravgifter	-40 950	-34 303	-38 000
	<b>-179 550</b>	<b>-168 354</b>	<b>-170 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 091 000	-1 090 734	-1 091 000
Inventarier	-18 000	-17 463	-18 000
	<b>-1 109 000</b>	<b>-1 108 197</b>	<b>-1 109 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-6 618 550</b>	<b>-5 562 501</b>	<b>-4 960 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 464 450</b>	<b>2 708 853</b>	<b>3 309 440</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	116	0
Låneräntor	-700 000	-330 039	-750 000
Räntekostnader skattekonto	0	-837	0
	<b>-700 000</b>	<b>-330 760</b>	<b>-750 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>764 450</b>	<b>2 378 093</b>	<b>2 559 440</b>

# 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 omsättnings-tillgångar (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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)