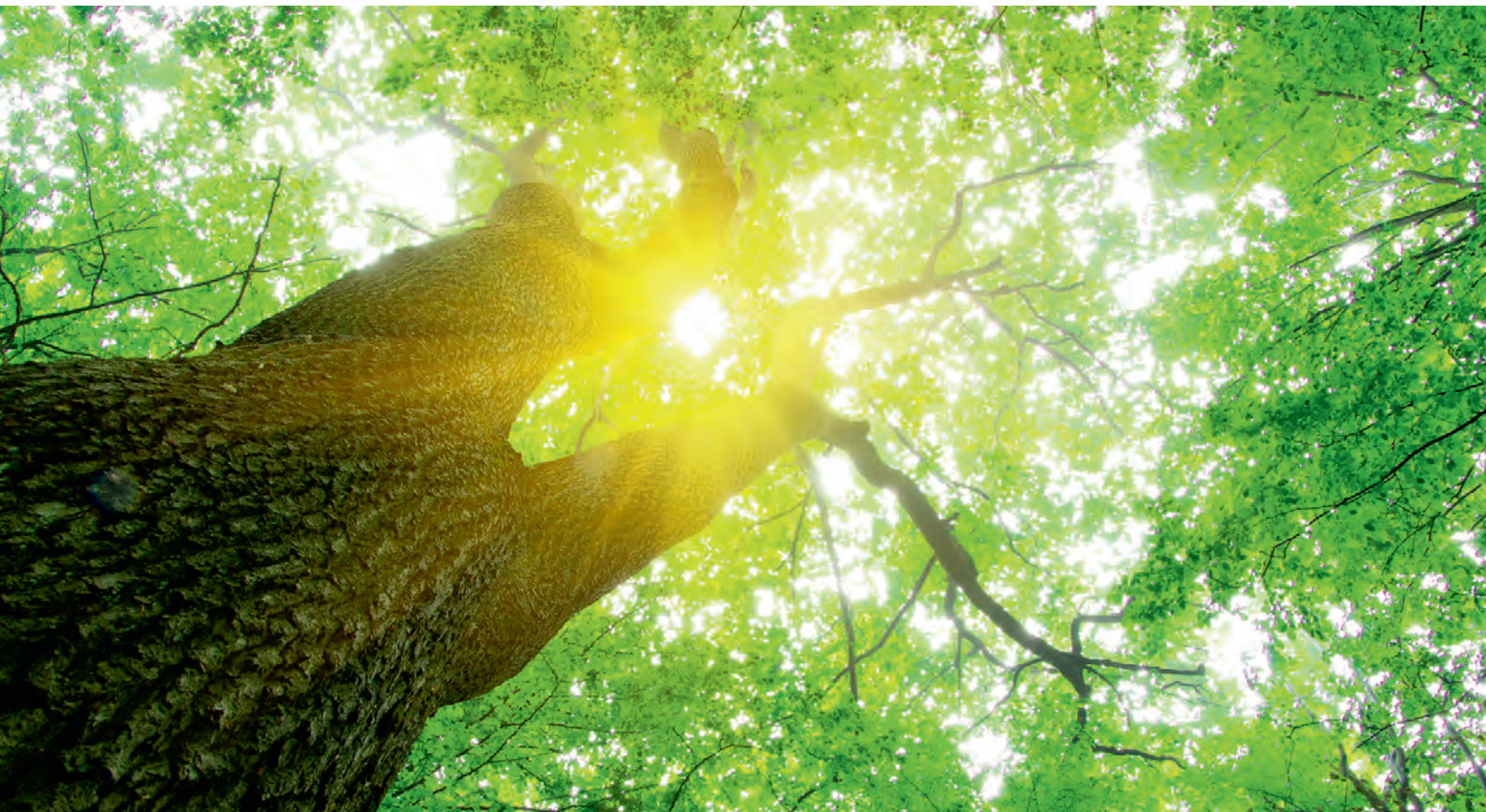




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gubben Noak 6



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 Gubben Noak 6

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 2065.
- 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.
- 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 1979-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 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

Susanna Leijonhufvud	Ordförande	
Marianne Limé	Ledamot	
Arne Lindhoff	Ledamot	
Joel Olofsson	Ledamot	Avgick vid årsstämman
Daniel Strömberg	Ledamot	
Samir Dalle	Suppleant	
Therese Lind Gustafsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Andersson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ulrika Hagbarth	Ordinarie Intern	
Christina Wiklander	Suppleant Intern	

Valberedning

Karin Rosenqvist
Heléne Skedebäck

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GUBBEN NOAK 6	1979	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och frånluftvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 1 flerbostadshus.

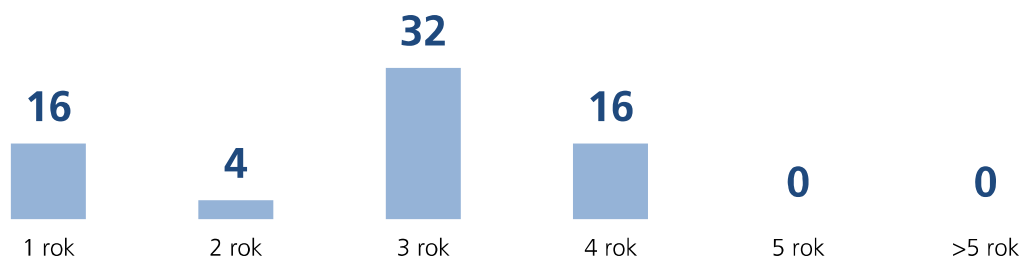
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 128 m², varav 4 908 m² utgör boyta och 1 220 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor	En större bokningsbar; tre tvättmaskiner, en torktumlare, två torkskåp och mangel samt en mindre obokningsbar; tvättmaskin och torktumlare.
Bastu, duschar och relax	Får disponeras fritt av föreningens medlemmar, bokningsbar.
Pingisrum/träningslokal	Får disponeras fritt av föreningens medlemmar, obokningsbar.
Snickarium Styrelserum	För mindre snickerier. Mötesrum samt verkstad och två förråd. I mötesrummet finns fullstor kyl och frys som kan lånas av medlemmar vid behov.
Pergola och grill Lekplats och boulebana Barnvagnsrum	
Cykelrum	Ett rum per port, även mindre barncyklar kan parkeras här. Cykelparkering finns utanför portarna samt i cykelrummet och på anvisade platser i garagen.
Garage med plats för biltvätt	47 platser i varmgarage för uthyrning till boende. I garaget finns även låst förråd för förvaring av vinter- resp. sommaräck.
Bilparkering	9 platser för uthyrning till boende samt 4 gästparkeringar.
Förråd	Varje lägenhet har ett källar- eller vindsförråd som ingår i lägenheten. Därtill finns det 2 stycken förråd för uthyrning till boende. Notera att förråd belägna i skyddsrum måste avvecklas inom två dygn vid behov.
Soprum	Soprum för hushållssopor och hushållskompost finns vid varje port. Grovsoprum för grovsopor, wellpapp och små-el finns i övre garage.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 14 november 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förstudie dränering kring fastighet	2021	
Uppdatering underhållsplan	2021	Kommer att gälla from 2022
Barnvagnsramp nyanläggning	2021	Ramp vid trapp ned mot skolan
Hyseslägenheter	2020 - 2021	Nya vitvaror
Nytt skalskydd	2020	entréportar, källardörr samt garageportar
Radonmätning	2020 - 2021	2 lägenheter per våningsplan samt alla marklägenheter - tot 20 mätningar
Säkerhetsbesiktning av lekplats	2020	
Byte av värmepump	2020	februari-mars 2020
Skyddsrum	2019	Uppdatering av material enligt MSB
Energideklaration	2019	Energideklaration 10 års intervall
Elcentral vid nya värmeundercentralen renoveras	2019	
Totalrenoverat bastu och relaxrum	2018	Bastun har även gjorts något större, nya möbler har köpts in till relaxrummet
Relining av dagvattenledningar i garaget samt renovering av oljeavskiljaren	2018	
OVK	2018	
Byte av undercentral	2016 - 2019	Installationen klar under 2019. Elcentralen vid nya undercentralen är inhägnad med lås.
Stambyte	2015 - 2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Påfyllning av sandlådesand och gungsand	2022	I samband med renovering lekplats
Renovering av betong vid biltvätt	2022	
Mindre målningsarbeten	2022	Fönstergaller, staket och räcken
Byte av radiatorventiler, injustering	2022	ev 2023
Upprustning gården inkl. lekutrustning	2022	Från tidigare styrelsebeslut och budgetutrymme
Byte stamreglerventiler	2023	
OVK	2024	
Mindre målningsarbeten ståldörrar	2025	
Omläggning betongplattor	2025	
Lagning puts mindre skador	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät, föreningen har gruppavtal för boende
Administrativ och ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
TV-leverantör	Com Hem AB, föreningen har två avtal: distributions & serviceavtal 15 kanaler basutbud samt Gruppavtal med 8 valfria kanaler.
Städning	Ekostäd i Sverige AB
Hissar	Amsler Hiss AB from 2021-07-01 (tidigare Kone Hissar AB tom 2021-06-30). Säkerhetsbesiktning av Dekra.
Garageportar	Assa Abloy Entrance Systems Sweden AB, Säkerhetsbesiktning av Dekra.
Värmeanläggning serviceavtal	Climapac Stockholm AB
Revision	Öhrlings PricewaterhouseCoopers Sverige
Systematiskt Brandskyddsarbete	Anticimex
Vinterunderhåll, snöskottning och sandning	TMJ Allt i Ett AB
Fastighetsförsäkring	Folksam via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Parkeringsbevakning	Länsparkering Bevakning KB
Elavtal	Elnät via Ellevio samt elförbrukning via Telje Energi
Köldbärare, serviceavtal	ChemiClean AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Trygghetsförsäkring vid arbetskada (TFA)	Fora Försäkringscentral AB
Hyressättningsavgifter	Hyresgästföreningen
Gräsklippning	Energibevakning AB
Hushållssopor	Stockholm Avfall AB
Grovsopor, wellpapp och elavfall	Veolia Recycling Solution Sweden AB
Fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Värmepump	Senergi AB
Lås och skalskydd	Aspuddens lås Låstjänst i Storstockholm HB

Föreningens ekonomi

Höjning av garage och parkeringsavgifter skedde med 10% from 2021-04-01.

Styrelsen avser att under 2022 upprätta en flerårsbudget med den nya uppdaterade underhållsplanen som grund.

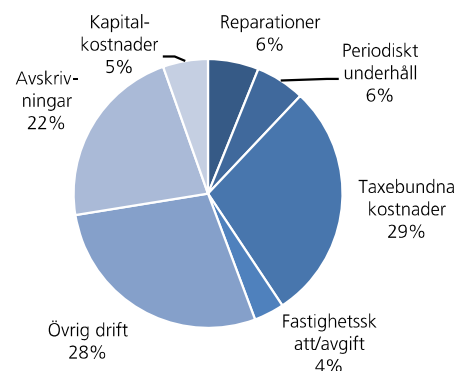
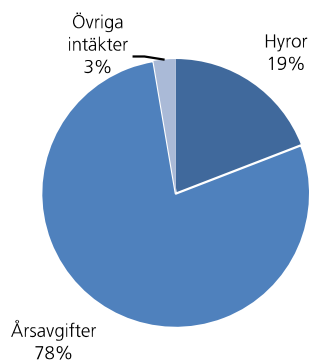
Under 2021 har föreningen amorterat på sina lån med 1 miljon kronor.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 672 274	5 717 607
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 427 283	3 279 870
Finansiella intäkter	10 823	10 696
Ökning av kortfristiga skulder	84 249	15 633
	3 522 355	3 306 199
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 550 829	2 200 629
Finansiella kostnader	190 600	195 621
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	827 477
Ökning av kortfristiga fordringar	124 882	27 805
Minskning av långfristiga skulder	1 135 000	100 000
	4 001 311	3 351 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 193 317	5 672 274
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-478 957	-45 333

*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

* Ett antal arbetsgrupper har arbetat för föreningens räkning ang laddstolpar, lekplats och gård, sophantering, cyklar samt bastu och gym. De har genomfört medlemsenkäter och tagit in offerter vid behov på arbeten. Bla hade laddstolps-gruppen ett digitalt informationsmöte i november.

* Styrelsen har gjort yttre besiktning av fastigheten.

* Slutbesiktning av värmecentral helt åtgärdat 2021-03-04.

* Föreningen har haft stora problem med kondensvatten i fläktrum främst under höstmånaderna, som bla genererat vattenskador i lägenheter. Tätning har bla skett i fläktrum.

* Styrelsen har sett över rutiner, stadgar och lagrum gällande obebodda lägenheter i föreningen samt kontaktuppgifter till anhörig eller liknande då styrelsen saknar kontakt med ägaren och tillika medlemmen.

* Föreningens hyreslägenheter har fått nya vitvaror.

* Låskolvar byttes i skalskyddet. Endast styrelse och fastighetsskötare har tillgång till dessa lås. All annan inpassering sker mha tagg eller porttelefon.

* Styrelsen har arbetat med att få en grannfastighet på Instrumentvägen att åtgärda störande buller och lukt via Miljöförvaltningen.

* Styrelsen har uppdaterat föreningens ordningsregler till informationsfolder – boende ABC.

* Styrelsen har behövt se över rutiner och regler för nyttjande av bastu då felaktigt nyttjande tros ligga bakom fukt och mögel.

* Styrelsen har beslutat om policy för parkeringsplatser, tilldelning och återtagande.

* Styrelsen har skickat representant på SBCs styrelsekurs.

* Styrelsen har sett över eventuellt behov av att införa individuell mätning av vatten och värme (IMD). Det visade sig att föreningen inte behöver göra detta.

* Styrelsen har behövt anlita juridisk kompetens ang ärenden med värmecentralens färdigställande samt vattenskada och frågor kring enskild lägenhet och medlem.

* Storrengöring av garagen har gjorts.

* Föreningen har amorterat 1 miljon på föreningens lån.

* Föreningen har haft två städdagar: vår och höst med god uppslutning av medlemmar. Bla byggdes en kompost för trädgårdsavfall.

* 12 september ordnade några av medlemmarna i föreningen en gårdsloppis som var välbesökt och mycket uppskattad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	586	573	573	573
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 110	1 110	1 093	1 071
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 708	2 956	2 977	2 999
Elkostnad/m ² totalyta	45	20	25	28
Värmekostnad/m ² totalyta	82	80	76	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	19	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	32	26	19
Soliditet (%)	60	58	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-83	133	532	401
Nettoomsättning (tkr)	3 360	3 272	3 270	3 256

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 908 m² bostäder och 1 220 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 307 325	0	0	2 307 325
Upplåtelseavgifter	12 679 553	0	0	12 679 553
Kapitaltillskott	1 251 710	0	0	1 251 710
Fond för yttre underhåll	1 855 089	329 799	-141 670	1 666 960
S:a bundet eget kapital	18 093 677	329 799	-141 670	17 905 548
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 599 104	-329 799	274 448	1 654 455
Årets resultat	-83 064	-83 064	-132 778	132 779
S:a fritt eget kapital	1 516 040	-412 863	141 670	1 787 233
S:a eget kapital	19 609 717	-83 064	0	19 692 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-83 064
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 928 903
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-329 799</u>
summa balanserat resultat	1 516 040

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

205 567
1 721 607

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 359 586	3 271 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 697	8 264
Summa rörelseintäkter		3 427 283	3 279 870

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 118 429	-1 765 256
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 942	-249 416
Personalkostnader	Not 6	-176 458	-185 956
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-779 741	-761 538
Summa rörelsekostnader		-3 330 570	-2 962 167

RÖRELSERESULTAT

96 713 **317 703**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 823	10 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 600	-195 621
Summa finansiella poster		-179 777	-184 925

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-83 064 **132 779**

ÅRETS RESULTAT

-83 064 **132 779**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	27 072 641	27 797 037
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	124 279	179 623
Summa materiella anläggningstillgångar		27 196 919	27 976 660
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 200	3 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 200	3 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 200 119	27 979 860
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		66 233	3 821
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 650 223	2 136 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	157 328	98 394
Summa kortfristiga fordringar		1 873 784	2 238 494
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 555 674	3 545 039
Summa kassa och bank		3 555 674	3 545 039
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 429 458	5 783 533
SUMMA TILLGÅNGAR		32 629 577	33 763 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 986 878	14 986 878
Kapitaltillskott		1 251 710	1 251 710
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 855 089	1 666 960
Summa bundet eget kapital		18 093 677	17 905 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 599 104	1 654 455
Årets resultat		-83 064	132 779
Summa fritt eget kapital		1 516 040	1 787 233
SUMMA EGET KAPITAL		19 609 717	19 692 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	6 425 000
Summa långfristiga skulder		0	6 425 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 390 000	7 100 000
Leverantörsskulder		132 613	123 537
Skatteskulder		9 731	16 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	487 516	405 160
Summa kortfristiga skulder		13 019 860	7 645 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 629 577	33 763 393

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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 beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Fönster/dörrar/portar	20-25 år	20-25 år
Stomkomplettering förening	10-20 år	10-20 år
Stomkomplettering medlem	15 år	15 år
Stammar VA	30-50 år	30-50 år
Värmesystem	15-20 år	15-20 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	15 år	15 år
Tak	20 år	20 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	2 679 696	2 620 729
Hyror bostäder	368 570	368 570
Hyror parkering	23 458	18 200
Hyror garage	252 105	224 480
Hyror förråd	12 000	12 000
Bredbandsintäkter	7 200	7 200
Avgift andrahandsuthyrning	16 608	20 417
Öresutjämning	-51	10
	3 359 586	3 271 606

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	66 233	0
	Övriga intäkter	1 464	8 264
		67 697	8 264
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	82 215	64 125
	Fastighetsskötsel beställning	28 195	13 156
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	14 214	16 152
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	839
	Snöröjning/sandning	59 543	3 813
	Städning entreprenad	56 850	56 854
	Städning enligt beställning	4 062	0
	Mattvätt/Hyrmattor	10 298	7 262
	Hissbesiktning	4 640	6 669
	Myndighetstillsyn	590	11 249
	Gemensamma utrymmen	993	680
	Gård	22 634	34 277
	Serviceavtal	24 703	38 264
	Förbrukningsmateriel	13 323	13 669
	Brandskydd	35 313	13 975
		357 572	280 983
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	4 090	0
	Tvättstuga	14 739	1 347
	Bastu/pool	0	677
	Entré/trapphus	0	8 143
	Lås	20 991	20 082
	VVS	15 813	9 097
	Värmeanläggning/undercentral	20 363	0
	Ventilation	6 113	0
	Elinstallationer	7 899	6 073
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 686
	Hiss	17 930	59 353
	Fasad	0	27 982
	Garage/parkering	32 086	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 220
	Vattenskada	77 282	0
		217 306	147 659
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	82 963	19 113
	Entré/trapphus	0	15 900
	Huskropp utvändigt	15 906	0
	Mark/gård/utemiljö	65 625	0
	Garage/parkering	41 073	106 657
		205 567	141 670
	Taxebundna kostnader		
	El	273 946	124 644
	Värme	505 305	493 111
	Vatten	144 863	118 236
	Sophämtning/renhållning	54 080	38 850
	Grovsopor	28 712	49 115
		1 006 906	823 956

Not 4	DRIFTKOSTNADER, fortsättning	2021	2020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 357	68 773
	Kabel-TV	49 083	109 617
	Bredband	66 096	66 096
		202 536	244 486
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	128 542	126 502
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 118 429	1 765 256
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 378	1 838
	Tele- och datakommunikation	11 685	10 868
	Juridiska åtgärder	35 234	41 250
	Inkassering avgift/hyra	3 148	450
	Revisionsarvode extern revisor	26 564	34 999
	Föreningskostnader	24 200	21 842
	Styrelseomkostnader	1 000	1 044
	Fritids- och trivselkostnader	5 101	4 565
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	89 680	87 752
	Administration	4 117	8 929
	Korttidsinventarier	1 499	16 958
	Konsultarvode	39 999	10 787
	Tidningar facklitteratur	1 537	1 725
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 410
		255 942	249 416
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 001	144 001
	Löner	2 000	2 600
	Sociala kostnader	30 457	39 355
		176 458	185 956

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	36 454	36 454
	Yttertak K3	14 616	14 616
	Fönster/dörrar och portar K3	17 901	12 862
	Stomkomplettering förening K3	73 970	73 970
	Stomkomplettering medlem K3	19 011	19 011
	Stamledningar VA K3	455 115	455 115
	Värmesystem K3	56 078	46 269
	Luftbehandlingssystem K3	51 251	51 251
	Inventarier	55 345	51 989
		779 741	761 538

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 486 881	35 774 186
	Nyanskaffningar	0	712 695
	Utgående anskaffningsvärde	36 486 881	36 486 881
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 689 844	-7 980 296
	Årets avskrivningar enligt plan	-724 396	-709 548
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 414 240	-8 689 844
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 072 641	27 797 037
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 685 300	1 685 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 112 000	53 112 000
	Taxeringsvärde mark	56 821 000	56 821 000
		109 933 000	109 933 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	107 000 000	107 000 000
	Lokaler	2 933 000	2 933 000
		109 933 000	109 933 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 000	9 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 000	9 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 000	-9 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 000	-9 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	453 390	338 608
	Nyanskaffningar	0	114 782
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	453 390	453 390
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-273 767	-221 777
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 345	-51 990
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-329 112	-273 767
	Redovisat restvärde vid årets slut	124 278	179 623
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 200	3 200
		3 200	3 200
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	12 580	9 044
	Klientmedel hos SBC	893 493	2 127 235
	Räntekonto hos SBC	744 150	0
		1 650 223	2 136 279
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	29 523	28 311
	Kabel-TV	88 569	27 514
	Bostadsrätterna	6 610	6 550
	Bredband	12 036	16 524
	Brandskydd	13 452	13 276
	Serviceavtal	7 138	6 219
		157 328	98 394
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 666 960	1 337 161
	Reservering enligt stadgar	329 799	329 799
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-141 670	0
	Vid årets slut	1 855 089	1 666 960

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,500 %	6 425 000	6 525 000	2022-02-03
Handelsbanken	0,000 %	0	7 000 000	Lånet löst
Handelsbanken	1,450 %	5 965 000	0	2022-03-14
Summa skulder till kreditinstitut		12 390 000	13 525 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 390 000	-7 100 000	
		0	6 425 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 027 020 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Städning entreprenad	4 738	4 738
El	61 261	10 551
Värme	67 357	70 981
Vatten	20 940	0
Sophämtning	7 520	0
Extern revisor	28 625	30 686
Arvoden	3 000	0
Sociala avgifter	943	0
Ränta	19 343	21 670
Avgifter och hyror	271 340	266 534
Snöröjning	2 450	0
	487 516	405 160

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planeras gården inkl lekplats att renoveras. Spolning och filmning av stammar mellan fastighet och gata planeras samt dränering kring hus.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanna Leijonhufvud
Ordförande

Marianne Limé
Ledamot

Arne Lindhoff
Ledamot

Else Brith Minding-Hansson
Ledamot

Daniel Strömberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Ulrika Hagbarth
Intern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-161-2022-04-12.pdf

Unikt dokument-id:

ac484496-e63e-4603-81de-07b19fb48e52

Dokumentets fingeravtryck:

319b57cf9beba7ca45849fa525f165dbb45fd418603086eff06ee91fd97a4a5ac79079622a7f808746531d
a7b7da9539c70fa546fe62c361e8811fe171db8ad3




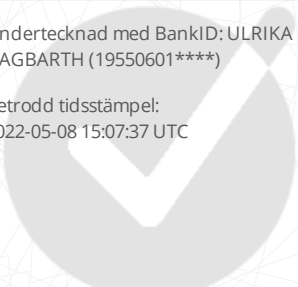


Undertecknare

 <p>Marianne Limé Gubben Noak 6 (161)</p> <p>E-post: marianne.lime@brfgubbennoak6.se Enhet: Chrome 100.0.4896.60 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 109.238.128.49 IP Plats: Alvsjo, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MARIANNE LIMÉ (19530217****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-06 13:00:31 UTC</p> 
 <p>Else Brith Minding-Hansson Gubben Noak 6 (161)</p> <p>E-post: bitte.minding.hansson@brfgubbennoak6.se Enhet: Chrome 101.0.4951.41 on Android 8.0 Samsung Galaxy Tab A 10.1" WiFi (2016) (tablet) IP nummer: 109.238.128.220 IP Plats: Alvsjo, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Else Brith Minding Hansson (19530111****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-06 15:08:06 UTC</p> 
 <p>Susanna Leijonhufvud Gubben Noak 6 (161)</p> <p>E-post: susanna.leijonhufvud@brfgubbennoak6.se Enhet: Chrome Mobile 101.0.4951.41 on Android 10 Huawei P20 (smartphone) IP nummer: 94.234.37.132 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Eva Susanna B Leijonhufvud (19721211****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-06 15:39:40 UTC</p> 
 <p>Arne Lindhoff Gubben Noak 6 (161)</p> <p>E-post: arne.lindhoff@brfgubbennoak6.se Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.6 Unknown (desktop) IP nummer: 109.238.128.81 IP Plats: Alvsjo, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ARNE LINDHOFF (19470714****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-07 07:26:55 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

<p> Daniel Strömberg Gubben Noak 6 (161)</p> <p>E-post: daniel.stromberg@brfgubbennoak6.se Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Mac-10.15.7 (desktop) IP nummer: 109.238.128.254 IP Plats: Alvsjo, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: DANIEL STRÖMBERG (19840812****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-08 14:43:36 UTC</p> 
<p> Ulrika Hagbarth Gubben Noak 6 (161)</p> <p>E-post: ulrika.hagbarth@gmail.com Enhet: Firefox 100.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 109.238.128.240 IP Plats: Alvsjo, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ULRIKA HAGBARTH (19550601****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-08 15:07:37 UTC</p> 
<p> Per Andersson Gubben Noak 6 (161)</p> <p>E-post: per.andersson@pwc.com Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 84.17.219.58 IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-08 19:57:12 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-05-08 19:57:12 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gubben Noak nr 6, org.nr 716416-6212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gubben Noak nr 6 för år 2021.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Gubben Noak nr 6 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggt 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Ulrika Hagbarth
Icke-kvalificerad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 699 000	2 679 696	2 678 950
Hyror bostäder	379 000	368 570	369 000
Hyror parkering	24 000	23 458	23 650
Hyror garage	261 000	252 105	240 800
Hyror förråd	12 000	12 000	12 000
Bredbandsintäkter	7 000	7 200	7 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	16 608	0
Öresutjämning	0	-51	0
Fakturerade kostnader	0	66 233	0
Övriga intäkter	0	1 464	1 500
	3 382 000	3 427 283	3 332 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-67 000	-82 215	-66 096
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-28 195	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-17 000	-14 214	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	0	-7 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-59 543	-50 000
Städning entreprenad	-60 000	-56 850	-58 000
Städning enligt beställning	-20 000	-4 062	0
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	-10 298	-8 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 640	-7 000
Myndighetstillsyn	-500	-590	-10 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-993	0
Gård	-16 000	-22 634	-10 000
Serviceavtal	-40 000	-24 703	-33 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-13 323	-11 000
Brandskydd	-15 000	-35 313	-14 000
	-340 500	-357 572	-294 096
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-160 000
Hyreslägenheter	-10 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 090	0
Tvättstuga	-10 000	-14 739	0
Bastu/pool	-2 000	0	0
Lås	-5 000	-20 991	0
VVS	-10 000	-15 813	0
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	-20 363	0
Ventilation	0	-6 113	0
Elinstallationer	-5 000	-7 899	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-5 000	0	0
Hiss	-5 000	-17 930	0
Fasad	-10 000	0	0
Garage/parkering	-5 000	-32 086	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	0
Vattenskada	-20 000	-77 282	0
	-97 000	-217 306	-160 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-60 000
Hyseslägenheter	-35 000	-82 963	-30 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-45 000
Tvättstuga	-45 000	0	0
Sophantering/återvinning	0	0	-30 000
VVS	-130 000	0	-245 000
Värmeanläggning	-550 000	0	0
Huskropp utvändigt	0	-15 906	0
Fasad	-40 000	0	0
Balkonger/altaner	-30 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-710 000	-65 625	-70 000
Garage/parkering	-70 000	-41 073	0
	-1 610 000	-205 567	-480 000
Taxebundna kostnader			
El	-170 000	-273 946	-157 000
Värme	-450 000	-505 305	-450 000
Vatten	-115 000	-144 863	-100 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-54 080	-37 000
Grovsopor	-45 000	-28 712	-41 000
	-821 000	-1 006 906	-785 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-72 000	-87 357	-71 000
Kabel-TV	-115 000	-49 083	-112 000
Bredband	-69 000	-66 096	-68 000
	-256 000	-202 536	-251 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-124 000	-128 542	-124 000
	-124 000	-128 542	-124 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-4 378	-1 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-11 685	-9 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-35 234	-30 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-3 148	0
Revisionsarvode extern revisor	-37 000	-26 564	-35 000
Föreningskostnader	-22 000	-24 200	-24 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 000	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-5 101	-5 000
Studieverksamhet	-1 000	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-93 000	-89 680	-90 000
Administration	-7 000	-4 117	-10 000
Korttidsinventarier	0	-1 499	-20 000
Konsultarvode	0	-39 999	-10 000
Tidningar facklitteratur	-500	-1 537	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 550	-7 000
	-217 500	-255 942	-245 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-3 000	-2 000	-5 000
Styrelsearvode	-141 000	-141 001	-141 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-2 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-47 000	-33 392	-47 000
FORA	-1 000	2 935	-200
	-197 000	-176 458	-196 200

Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-37 000	-36 454	-36 500
Yttertak K3	-15 000	-14 616	-14 600
Fönster/dörrar och portar K3	-18 000	-17 901	-17 900
Stomkomplettering förening K3	-74 000	-73 970	-74 000
Stomkomplettering medlem K3	-20 000	-19 011	-19 000
Stamledningar VA K3	-456 000	-455 115	-455 100
Värmesystem K3	-57 000	-56 078	-56 000
Luftbehandlingssystem K3	-52 000	-51 251	-40 500
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	0	-10 800
Inventarier	-56 000	-55 345	-55 400
Installationer	-85 000	0	0
	-870 000	-779 741	-779 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 533 000	-3 330 570	-3 315 096
RÖRELSERESULTAT	-1 151 000	96 713	17 804
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	10 785	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	38	0
Låneräntor	-166 000	-190 470	-166 000
Övriga räntekostnader	0	-130	0
	-166 000	-179 777	-166 000
RESULTAT	-1 317 000	-83 064	-148 196

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