

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brofästet 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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brofästet 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 2022 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Runö GA:18. Föreningens andel är 62 procent. Samfälligheten förvaltar avloppsledning under Kanalvägen.

Styrelsen

Lennart Olausson	Ordförande	
Mats Andersson	Ledamot	
Anders Bergsfält	Ledamot	
Åsa Hinndal-Anrin	Ledamot	Avgick under 2021
Birgitta Jillestam	Ledamot	

Erik Koppe	Suppleant
Håkan Kring	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Bergsfält, Erik Koppe, Håkan Kring och Lennart Olausson.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Petersson

Ordinarie Extern

Pricewaterhouse Coopers

Valberedning

Birgitta Jillestam

Claes Rabenius

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUNÖ 7:161	1994	Österåker
RUNÖ 7:34	2018	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.

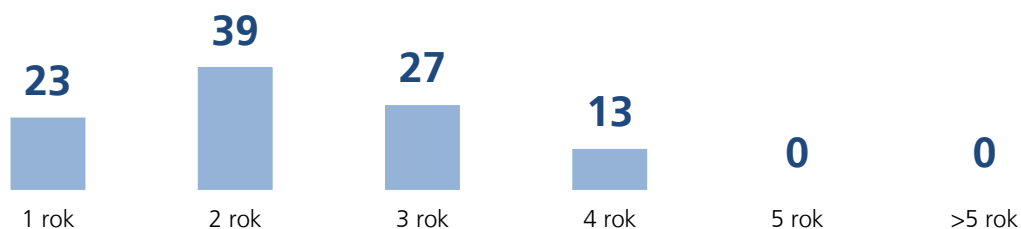
Fastigheternas värdeår är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 218 m², varav 7 218 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Övernattningsrum

Gemensamhetslokal

Träningslokal

Bastu

Utomhuspool

Inomhusyta för
gemensamhetsutrymmen

Ombyggnad av föreningslokalerna

Kommentar

Styrelserum med plats för 7 ledamöter. Storbilds TV finns för presentationer. Styrelserummet hyrs också ut till grannföreningarna.

Används för medlemmarnas nattgäster.

Genom den vattenskada som inträffade 2020 har lokalen inte kunnat användas under verksamhetsåret.

Utrustad med gym, biljard- och bordtennisbord och Dartspel.

Används av medlemmarna inom Brf Brofästet

i föreningen finns 4 bastun, 2 i hus 18 och 2 i hus 26.

Tempererad utomhuspool för medlemmar i föreningen. Poolen hålls öppen för bad från juni till och med augusti

Totalt 350 Kvm

I slutet av 2021 tömdes lokalerna på inventarier och lösöre för den ombyggnad som skall genomföras under 2022

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av utomhuspoolens ytskikt	2021	Montering av "poolliner", dvs en 1,5 mm polyesterarmerad duk som svetsades på plats
Vibrationsdämpning av de fyra avloppspumparna	2021	För att minska ljudnivån från pumparna monterades vibrationsdämpare på samtliga skärande pumpar
Renovering av oljeskador på visa P-platser	2021	Asfaltering av de P-platser som drabbats av oljeskador från läckande bilar
Installation av nya datorstyrda värmeväxlare i undercentralen	2020	Det hade uppstått läckage i en av de äldre värmeväxlarna varför hela anläggningen behövde bytas ut.
Installation av nya styrenheter i ventilationsanläggningarna	2020	För bättre luftflöde samt för automatisk återstart efter elavbrott
Utbyte av avstängningskrantar (ballofixer) i gemensamhetslokalerna	2020	I samband med att ballofixer byttes ut i lägenheterna gjordes samma typ av utbyte i gemensamhetslokalerna
Dräneringsarbete för att få regnvattnet att rinna bort från husgrunderna	2020	Vid flera av grunderna har marken satt sig varför regnvatten rinner in mot grunden.
Renovering och ommålning av soprummen i hus 22 och 28	2019	Uppfräschning samt förstärkning som förhindrar skador när sopkärlen körs ut och in. Tydligare skyltning.
Markarbete för att få regnvattnet att rinna bort från husgrunderna	2019	Vid flera av grunderna har marken satt sig varför regnvatten rinner in mot grunden. Detta har till viss del åtgärdats genom påfyllning av jord/grus så att regnvattnet rinner bort från husgrunden.
Byte av låssystem i punkthusen	2019	Nya portlås med koder har installerats i hus 20, 22, 24, 28 samt i de två soprummen. Till skillnad mot tidigare hålls nu entrédörrarna stängda dygnet runt.
Fuktdränering i poolrummets yttervägg	2019	Kortsidan mot gatan i hus 20 har fuktskador. Hela gaveln har frilagts och läckaget åtgärdats varefter väggen isolerats med Isodränskivor.
Byte av äldre avloppsrör i hus 20 källaren	2019	Äldre gjutjärnsrör som rostade har bytts ut till nya PVC-rör.
Nedtagning av den äldre granhäcken vid ovasidan av hus 28	2019	Granhäcken har hindrat underhållet av slänten ner mot husen. Ljusare för medlemmar både i hus 28 och i hus 30.
Rengöring av samtliga balkonger och vindskydd	2019	Sedan förra gången balkongerna rengjordes har det skett beväxning av alger varför balkongerna och de vita vindskydden har rengjorts.
Tidigare genomförda underhållsarbeten	2000 - 2018	Se tidigare årsredovisningar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av hissar	2022	Besiktning av hissarna i hus 20, 22, 24 och 28
Spolning av avloppsstammar	2022	Spolning av stammarna i samtliga hus
Polering av golv i entréer samt på våningsplan i punkthusen	2022	Förlänger livslängden samt underlättar rengöring.
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)	2023	Kontroll o injustering av ventilationen i samtliga lägenheter
Besiktning av hissar	2023	Besiktning av hissarna i hus 20, 22, 24 och 28

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredbandstjänster	Telenor
Fastighetskötsel	Svefab
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Leverantör av digital kabel-TV	Telenor
Hisservice	Hissgruppen
Sommarunderhåll av utemiljön	Peab Anläggning
Lokalvård	Ojas städservice
IP-telefoni	Telenor
Parkeringsövervakning	P-service
Snö- och isborttagning från taken	H Norrplåt
Finansiell rådgivning	Finopti
Pumpservice	Kero Pump
Stampspolning	Stockholms Spol & Sug
Snöröjning och sandning	Peab Anläggning
Snickeriarbeten	Engbergs snickerier
VVS arbeten	DNA Bygg
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna, SBC
Vatten och Avlopp	Österåkersvatten
Sophämtning	Österåkersvatten
Fjärrvärme	EON
Fastighetsel	Vattenfall
Låsservice	Berga Lås o Larm
Elnätsleverantör	EON
Energistyrning	Egain Sweden
Fastighetsförsäkring	Folksam
Teknisk förvaltning	Nabo

Övrig information

- **Lennart Olausson** har under året varit ordförande och haft det övergripande ledningsansvaret samt skött arbetet med flerårsplanering, budget, finansiell planering, redovisning samt uppföljning av ekonomin. Vidare ansvarat för bokslut, årsredovisning, upphandlingar, omsättning av lån samt skrivit medlemsbladen och skött hemsidan. Han har också skött kontakterna med Folksam när det gäller de två vattenskadorna, vidare kontakterna med myndigheter, banker, SBC, Bostadsrätternas styrelserådgivning med flera.
- **Birgitta Jillestam** har varit mötessekreterare och har under året ansvarat för föreningens parkeringskontrakt, lokaluthyrning, nyckelhantering, försäljning av P-tillstånd till gästparkeringar, tags till poolen samt skött handkassan. Vidare har hon skött välkomsthandlingar till nya medlemmar samt välkomnat dessa vid inflyttning. I övrigt har hon arbetet med medlemsstöd i olika former.
- **Anders Bergsfält** har ansvarat för föreningens avtalsregister. Härutöver har han medverkat i arbetet med den ekonomiska och finansiella planeringen samt uppdaterat arbetsordningen för styrelsen.
- **Åsa Hinndal-Anrin** var engagerad i arbetet med ett medlemsblad samt uppdatering av föreningens kommunikationsplan. Detta innan hon av personliga skäl avsåg sig uppdraget som styrelseledamot i föreningen.
- **Mats Andersson** har som ny ledamot varit engagerad i skötseln av fastigheterna och utemiljön.
- **Erik Koppe** har under året gått in som ledamot efter Åsa Hinndal-Anrin. Han har i styrelsen arbetat med olika uppgifter som laddstolpar för elbilar samt upphandling rörande låstjänster.
- **Håkan Kring**, har som ny suppleant varit engagerad i skötseln av fastigheterna och utemiljön.

Föreningens ekonomi

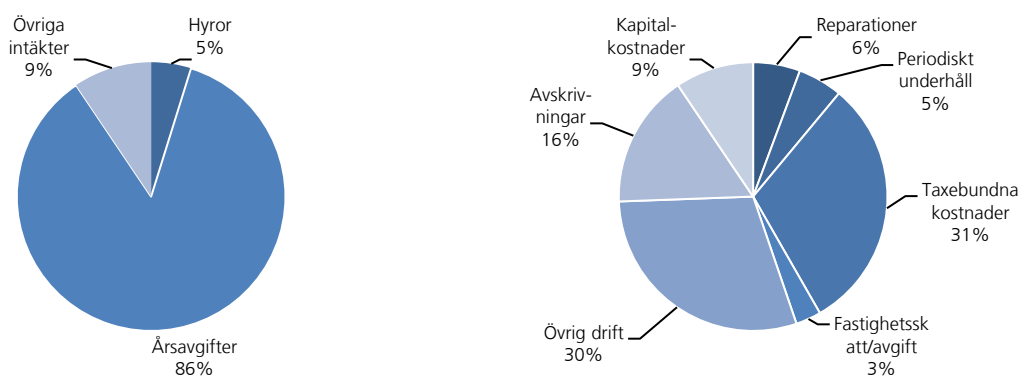
- Styrinstrumenten för ekonomin har under året varit en flerårsbudget, periodiserad årsbudget och en likviditetsprognos. Uppföljning har i styrelsen skett via kvartalsvisa resultatuppföljningar med tillhörande årsprognoser samt med en likviditetsuppföljning med tillhörande likviditetsprognos.
- Styrelsen har med stöd från Finopti omförhandlat ca 23 Mkr av föreningens låneportfölj, detta i hård konkurrens mellan bankerna, Resultatet blev en ränta på 0,28 % med en räntebindningstid på 1 år för 10 Mkr samt en ränta på 0,51 % med en räntebindningstid på 3 år för 13 Mkr.
- Snitträntan för hela vår låneportfölj ligger efter omförhandlingen på 0,64 %.
- I arbetet ovan har föreningens räntestrategi varit styrande. Strategin syftar till att ge föreningen en balanserad och förutsägbar låneportfölj med en lämplig risknivå samt utifrån det minimerade räntekostnader.
- Genom den framgångsrika omförhandlingen av lånen samt en strikt ekonomistyrning har föreningen kunnat amortera 1 800 000 kronor under året. Detta innebär att förutom den planenliga amorteringen på 800 000 kr gjordes en extra amortering på 1 000 000 kronor.
- Det gynnsamma ränteläget samt omförhandling av ett antal kontrakt har vidare skapat utrymme för att genomföra ett antal större underhållsinsatser i våra fastigheter. Det periodiska underhållet uppgick under året till 265 000 kronor.
- Flerårsprognosen har uppdaterats och bildat ramverket för styrelsens budget 2022.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 479 417	3 092 082
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 604 080	6 598 570
Finansiella intäkter	17 058	23 404
Minskning kortfristiga fordringar	71 405	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	174 582
	6 692 543	6 796 556
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 686 659	4 042 900
Finansiella kostnader	466 593	538 335
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27 986
Minskning av långfristiga skulder	1 831 314	1 800 000
Minskning av kortfristiga skulder	333 404	0
	6 317 970	6 409 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 853 990	3 479 417
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	374 573	387 335

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Genomfört den avslutande delen av förberedelsearbetet avseende lägenhetsprojektet (omvandla viss del av gemensamhetslokalerna i hus 18 och 26 till bostadsrättslägenheter) som beslutades om på extrastämman 2018. Som framgått av de tidigare två årens årsredovisningar har en två rättprocesser pågått en som avser beslutet av föreningsstämman och en som avser det beviljade bygglovet. Rättprocessen avslutades i Mark- och miljööverdomstolen den 17 maj 2021 samt i Svea hovrätt den 14 oktober 2021. Dessa domar går inte att överklaga vilket innebär att efter ca tre års rättsprocesser kan ombyggnationen enligt föreningsstämmans beslut verkställas under 2022. De ekonomiska konsekvenserna av de utdragna rättsprocesserna har inneburit en negativ effekt på föreningens ekonomi med ca 400 000 kr.
- Efter badsäsongen har ytskiktet i poolen renoverats. Den tidigare målarfärgen på betongen hade succesivt släppt varför det var hög tid för en renovering. Denna gång blev det montering av "poolliner", dvs en 1,5 mm polyesterarmerad duk som svetsades på plats. Kostnaden för renoveringen uppgick till 221 000 kr.
- Genomfört en upphandling i konkurrens avseende vinterunderhållet, dvs snöröjning och sandning. Det mest fördelaktiga anbudet inlämnades av Peab Anläggning AB. Avtalet gäller från november 2021.
- Under verksamhetsåret har de tidigare egenutvecklade parkeringskontrakten ersatts med Bostadsrätternas standardavtal.
- Ett nytt avtal med fast pris har framförhandlats med Eon, gäller från den 1 januari 2022.
- Vibrationsdämpare i enlighet med stämmobeslut installerats på samtliga fyra avloppspumpar.
- Renovering av ett antal oljeskadade parkeringsplatser har genomförts under året
- Kontroll av ballofixer för avstängning av inkommande kall- och varmvatten har skett i samtliga lägenheter. Trasiga ballofixer är utbytta.
- Skötselråd avseende bostadsrättsägarens eget underhållsansvar har sammanställts och tryckts upp som ett häfte vilket delats ut till medlemmarna.
- Genomfört en upphandling i konkurrens avseende Bredband och Kabel-TV. Resultatet av upphandlingen blev en prissänkning för varje medlem med 432 kr per år.
- Träffat avtal om teknisk fastighetsförvaltning med Nabo. Härigenom får styrelsen tillgång till en kvalificerad fastighetsexpert som kan ge råd och underlätta styrelsearbetet.
- Sammanställt och fakturerat försäkringsbolaget för de kostnader föreningen drabbats av med anledning av de stora vattenskadorna i hus 18 och 22.
- Tagit fram en Miljöpolicy för föreningen. Denna är publicerad på hemsidan.
- Anlitat Nabo för att genomföra en fastighetsbesiktning och med denna som grund ta fram en ny underhållsplan vilken sträcker sig fram till 2070.
- I enlighet med stämmobeslutet 2021 genomfört en utredning om laddstolpar. Resultatet från utredningen kommer presenteras på stämman 2022.
- Tömt föreningslokalerna i hus 18 och 26. Överflyttat de inventarier och lösöre som skall återanvändas i de renoverade lokalerna till andra förrådsutrymmen. Sålts av de inventarier som inte kan återbrukas samt transporterat övrigt till återvinning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 139
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 137

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	785	785	826	869
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 755	9 008	9 258	9 521
Elkostnad/m ² totalyta	16	18	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	106	101	104	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	52	65	67
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	75	76	81
Soliditet (%)	32	30	29	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 669	1 242	1 382	1 267
Nettoomsättning (tkr)	6 357	6 339	6 587	6 612

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 218 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 568 280	0	0	9 568 280
Fond för yttre underhåll	13 611 489	364 800	1 467 412	11 779 277
S:a bundet eget kapital	23 179 769	364 800	1 467 412	21 347 557
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 446 986	-364 800	-217 718	6 029 504
Årets resultat	1 668 716	1 668 716	-1 249 694	1 249 694
S:a fritt eget kapital	7 115 703	1 303 916	-1 467 412	7 279 198
S:a eget kapital	30 295 472	1 668 716	0	28 626 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 668 716
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 811 786
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-364 800</u>
summa balanserat resultat	7 115 702

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>264 672</u>
att i ny räkning överförs	5 380 374

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 356 788	6 338 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	247 292	259 719
Summa rörelseintäkter		6 604 080	6 598 570
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 118 691	-3 487 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 206	-333 097
Personalkostnader	Not 6	-222 762	-221 857
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 170	-799 170
Summa rörelsekostnader		-4 485 829	-4 842 070
RÖRELSERESULTAT		2 118 251	1 756 499
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 058	23 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 593	-538 335
Summa finansiella poster		-449 535	-514 930
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 668 716	1 241 569
ÅRETS RESULTAT		1 668 716	1 241 569

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	90 448 854	91 248 024
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 448 854	91 248 024
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 453 854	91 253 024
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 277 794	1 542 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	19 046	90 451
Summa kortfristiga fordringar		1 296 840	1 633 064
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 583 413	1 944 021
Summa kassa och bank		2 583 413	1 944 021
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 880 253	3 577 085
SUMMA TILLGÅNGAR		94 334 107	94 830 109

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 568 280	9 568 280
Fond för yttre underhåll	Not 13	13 611 489	11 779 277
Summa bundet eget kapital		23 179 769	21 347 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 446 986	6 029 504
Årets resultat		1 668 716	1 249 694
Summa fritt eget kapital		7 115 703	7 279 198
SUMMA EGET KAPITAL		30 295 472	28 626 755
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	35 990 600	39 490 600
Summa långfristiga skulder		35 990 600	39 490 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	27 200 000	25 531 314
Leverantörsskulder		176 201	528 164
Skatteskulder		11 318	8 258
Övriga skulder		26 930	54 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	633 587	590 030
Summa kortfristiga skulder		28 048 036	26 712 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 334 107	94 830 109

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	122 år	122 år
Markanläggning	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 663 665	5 663 665
Hyror parkering	317 140	317 240
Bredbandsintäkter	287 640	287 640
Pool	35 000	33 000
Gemensamhetslokal	21 800	14 400
Parkering	31 340	22 703
Öresutjämning	203	203
	6 356 788	6 338 851

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Kommunalt bidrag	20 400	0
Försäkringsersättning	212 153	259 719
Övriga intäkter	14 739	0
	247 292	259 719

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 256	51 612
	Fastighetsskötsel beställning	8 653	2 346
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	99 000	99 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 625	8 618
	Snöröjning/sandning	203 797	152 308
	Städning entreprenad	67 722	80 840
	Städning enligt beställning	0	27 500
	Hissbesiktning	9 004	8 848
	Garage/parkering	625	0
	Gård	1 110	15 789
	Serviceavtal	71 051	68 400
	Förbrukningsmateriel	3 474	3 335
	Teleport/hissanläggning	7 315	7 315
	Störningsjour och larm	1 063	0
	Brandskydd	0	2 630
	Fordon	462	0
		557 157	528 541
	Reparationer		
	Bastu/pool	76 177	77 271
	Entré/trapphus	0	2 352
	Lås	23 512	844
	VVS	9 147	68 259
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 007
	Ventilation	0	14 079
	Elinstallationer	3 493	9 524
	Bredband	4 250	0
	Hiss	6 951	20 081
	Fasad	1 899	0
	Balkonger/altaner	0	3 190
	Mark/gård/utemiljö	4 219	15 679
	Vattenskada	153 027	318 984
		282 675	535 270
	Periodiskt underhåll		
	Bastu/pool	221 203	3 695
	VVS	13 283	0
	Värmeanläggning	0	330 625
	Ventilation	0	69 250
	Elinstallationer	4 305	0
	Mark/gård/utemiljö	25 881	129 018
		264 672	532 588
	Taxebundna kostnader		
	El	119 046	133 090
	Värme	764 947	726 187
	Vatten	427 777	372 883
	Sophämtning/renhållning	180 469	141 160
	Grovsopor	27 632	25 082
		1 519 871	1 398 402
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 637	56 929
	Kabel-TV	84 902	88 500
	Bredband	201 960	201 960
		345 499	347 389
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	148 818	145 758
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 118 691	3 487 947

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	3 750
	Medlemsinformation	12 751	20 987
	Tele- och datakommunikation	6 365	7 382
	Juridiska åtgärder	55 001	85 078
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 405	30 661
	Föreningskostnader	11 433	2 392
	Styrelseomkostnader	1 310	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 922	3 974
	Förvaltningsarvode	108 460	111 267
	Administration	14 372	27 970
	Korttidsinventarier	5 926	4 027
	Konsultarvode	86 978	27 869
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 820	7 740
		345 206	333 097
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	180 975	182 300
	Löner	10 000	10 000
	Sociala kostnader	31 787	29 557
		222 762	221 857
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	787 223	787 223
	Markanläggning	11 947	11 947
		799 170	799 170

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 867 228	105 867 228
	Utgående anskaffningsvärde	105 867 228	105 867 228
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 619 204	-13 820 034
	Årets avskrivningar enligt plan	-799 170	-799 170
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 418 374	-14 619 204
	Planenligt restvärde vid årets slut	90 448 854	91 248 024
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 500 000	9 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
		83 800 000	83 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 800 000	83 800 000
		83 800 000	83 800 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 026	104 026
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 026	104 026
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 026	-104 026
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 026	-104 026
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	7 217	7 217
	Klientmedel hos SBC	1 270 577	1 535 396
		1 277 794	1 542 613

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna ränteintäkter	0	46 140
	Snöröjning	0	44 311
	Försäkringsersättning	19 046	0
		19 046	90 451

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	11 779 277	9 972 603
	Reservering enligt stadgar	364 800	364 800
	Reservering enligt stämmobeslut	2 000 000	2 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-532 588	-558 126
	Vid årets slut	13 611 489	11 779 277

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,690 %	16 800 000	17 200 000	2022-05-18
	SBAB	0,760 %	11 040 600	11 040 600	2023-05-09
	SBAB	0,910 %	11 650 000	11 850 000	2025-05-09
	Danske Bank	0,510 %	13 700 000	0	2024-09-30
	Danske Bank	0,280 %	10 000 000	0	2022-09-30
	Nordea	0,000 %	0	1 031 314	Löst
	Danske Bank	0,000 %	0	23 900 000	Omsatt
	Summa skulder till kreditinstitut		63 190 600	65 021 914	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 200 000	-25 531 314	
			35 990 600	39 490 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 190 600 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	94 000 000	94 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Sophämtning	48 472	0
	Ränta	15 076	15 614
	Avgifter och hyror	533 289	534 885
	Juridiska åtgärder	0	39 531
	Snöröjning	36 750	0
		633 587	590 030

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Ombyggnadsarbetet av föreningslokaler till lägenheter påbörjades i mitten av januari 2022.

Styrelsens underskrifter

Österåker den 9 / 2 2022



Lennart Olausson
Ordförande



Mats Andersson
Ledamot



Anders Bergsfält
Ledamot



Åsa Hinndal-Anrin
Ledamot



Birgitta Jillestam
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 3 - 2022
Öhrlings PricewaterCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Brofästet 1, org.nr 716422-0357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Brofästet 1 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Riskerna 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.

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 Bostadsrättsförening Brofästet 1 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 8 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Petersson
Auktoriserad

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 664 000	5 663 665	5 664 000
Hyror parkering	318 000	317 140	316 000
Bredbandsintäkter	244 000	287 640	288 000
Pool	35 000	35 000	28 000
Gemensamhetslokal	10 000	21 800	11 000
Parkering	20 000	31 340	16 000
Öresutjämning	0	203	0
Kommunalt bidrag	0	20 400	0
Försäkringersättning	36 000	212 153	0
Övriga intäkter	0	14 739	0
	6 327 000	6 604 080	6 323 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-175 000	-63 256	-65 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-8 653	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-110 000	-99 000	-110 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-20 625	-15 000
Snöröjning/sandning	-236 000	-203 797	-162 000
Städning entreprenad	-72 000	-67 722	-72 000
Städning enligt beställning	-30 000	0	-30 000
Hissbesiktning	-10 000	-9 004	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Garage/parkering	0	-625	0
Sophantering	-2 000	0	-3 000
Gård	-14 000	-1 110	-20 000
Serviceavtal	-110 000	-71 051	-110 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-3 474	-12 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-7 315	-4 000
Störningsjour och larm	0	-1 063	0
Brandskydd	-3 000	0	-4 000
Fordon	0	-462	0
	-823 000	-557 157	-638 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-80 000
Bastu/pool	-80 000	-76 177	-80 000
Lås	-30 000	-23 512	-20 000
VVS	-20 000	-9 147	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	0	0	-5 000
Ventilation	-10 000	0	-6 000
Elinstallationer	-10 000	-3 493	-13 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	0	-5 000
Bredband	0	-4 250	0
Hiss	-10 000	-6 951	-10 000
Fasad	-5 000	-1 899	0
Mark/gård/utemiljö	-8 000	-4 219	-10 000
Vattenskada	-40 000	-153 027	0
	-253 000	-282 675	-279 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-100 000	0	0
Bastu/pool	0	-221 203	0
VVS	-120 000	-13 283	0
Elinstallationer	0	-4 305	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	-25 881	-443 000
	-370 000	-264 672	-443 000
Taxebundna kostnader			
El	-150 000	-119 046	-150 000
Värme	-780 000	-764 947	-780 000
Vatten	-460 000	-427 777	-450 000
Sophämtning/renhållning	-180 000	-180 469	-160 000
Grovsopor	-30 000	-27 632	-25 000
	-1 600 000	-1 519 871	-1 565 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-58 637	-70 000
Kabel-TV	-42 000	-84 902	-90 000
Bredband	-211 000	-201 960	-202 000
	-313 000	-345 499	-362 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-149 000	-148 818	-145 000
	-149 000	-148 818	-145 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	0	-6 000
Medlemsinformation	-21 000	-12 751	-20 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-6 365	-7 000
Juridiska åtgärder	-100 000	-55 001	-65 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Revisionsarvode extern revisor	-40 000	-31 405	-26 000
Föreningskostnader	-20 000	-11 433	-6 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-1 310	0
Fritids- och trivselkostnader	-30 000	-2 922	-35 000
Förvaltningsarvode	-110 000	-108 460	-106 000
Administration	-30 000	-14 372	-20 000
Korttidsinventarier	-20 000	-5 926	-10 000
Konsultarvode	-100 000	-86 978	-75 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 820	-8 000
	-501 000	-345 206	-384 000
Personalkostnader			
Lön	-25 000	0	0
Lön - fastighetsskötsel	-10 000	-10 000	-10 000
Styrelsearvode	-200 000	-177 600	-190 000
Övriga arvoden	0	-3 375	0
Arbetsgivaravgifter	-50 000	-31 787	-47 500
	-285 000	-222 762	-247 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-788 000	-787 223	-788 000
Markanläggning	-12 000	-11 947	-12 000
	-800 000	-799 170	-800 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 094 000	-4 485 829	-4 863 500
RÖRELSERESULTAT	1 233 000	2 118 251	1 459 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	16 000	17 058	52 000
Låneräntor	-419 000	-466 593	-600 000
	-403 000	-449 535	-548 000
RESULTAT	830 000	1 668 716	911 500

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