



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eken nr 21



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 Eken nr 21

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 2014 och 2034.
- 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 1949-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 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

Peter Falk	Ordförande
Torbjörn Andersson	Ledamot
Lars Jan Anders Eriksson	Ledamot
Mikaela Gustin	Ledamot
Michaela Erika Hillerström	Ledamot
Karin Elisabet Wetterberg	Ledamot

Anna-Lena Grahn	Suppleant
Lars Joakim Tallberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Jan Anders Eriksson, Michaela Erika Hillerström och Lars Joakim Tallberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Susanna Wahlberg	Ordinarie Intern	Intern i föreningen
Leif Kananen	Ordinarie Intern	Intern i föreningen

Valberedning

Jesper Jansson	
Mimmi Manfredini	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENINGEN 3	1950	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

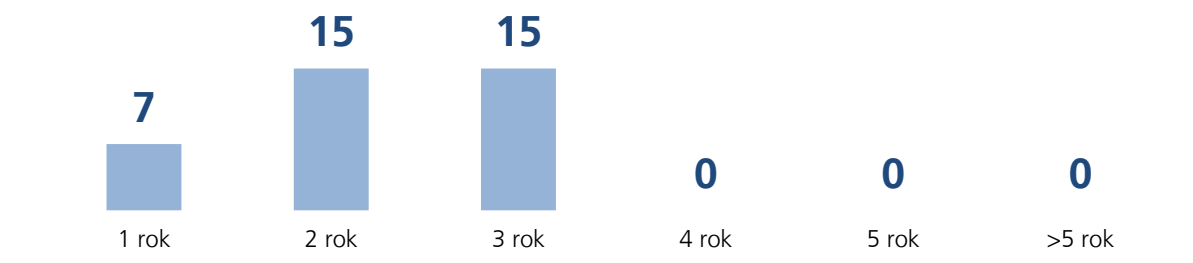
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 465 m², varav 2 156 m² utgör boyta och 309 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hårfrisering	63 m ²	241130
Städ och flyttverksamhet	124 m ²	220831

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum med toalett och
dusch
Tvättstuga med torkrum
Solaltan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK och ventilationsarbeten	2021	Ordinarie besiktning utfördes 2014 och under 2015 har åtgärder vidtagits
Energideklaration	2021	
Uppgradering av undercentral	2020	För att effektivisera energiförbrukningen (värme och varmvatten).
Byte av lås på källardörr och sopskåpsdörrar	2019	
Backventiler monterades på utgående avloppsledningar	2019	
Uthyseslokal renoverad inför överlåtelse till ny hyresgäst	2019	
Byte av utebelysning	2018	
Isolering av varmvattenrör i källaren	2018	
Byte av gamla ventiler på värmesystemet i källaren	2018	
Ytskiktsrenovering av entrédörren	2017	
Plantering och bevattning i slänten	2017	
Fönsterrenovering. Garantiåtgärder	2016	
Målning av trapphus	2016	
Målning av P-rutor	2016	
Ny Tvättmaskin	2016	
Nytt sophusfundament	2016	
Byte av golvbrunnar i garage och övre källare	2016	
Renovering Piskbalkong	2015	
Renovering av hyreslokal	2015	
Garantibesiktning, Fönsterrenovering	2015	
Fibernät installerat	2014	Ownit
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2014	
Radonmätning, resultaten var mycket goda	2014	
Dränering & isolering av grund	2014 - 2015	
Fönsterrenovering	2013	
Markarbeten	2008	
Nyinstallation hiss	2003	Ny hissmaskin
Omläggning av tak	2001	
Rörstambyte	2001	
Elstambyte	1996	
Nya balkonger	1992	
Omputsning av fasad	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2022	Beräknad kostnad 45000 kr
Delrenovering fasad	2022	Beräknad kostnad 100000 kr
Renovering av fasad (puts)	2023	Se under kommande händelse
Balkongrenovering	2023	Se under kommande händelse.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Snöröjning	ABC Fasadvård
Takskottning	ABC Fasadvård
Fastighetservice och jouravtal	ADB Fastighetservice
Elnät	Fortum
Bredband/Fiber	Ownit
Elkraft	E-on
Vatten & avlopp	Stockholm vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissunderhåll	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar I Sverige
Sophämtning	Stockholm vatten och avfall
Trädgårdsskötsel under sommarmånaderna	ADB Fastighetservice

Föreningens ekonomi

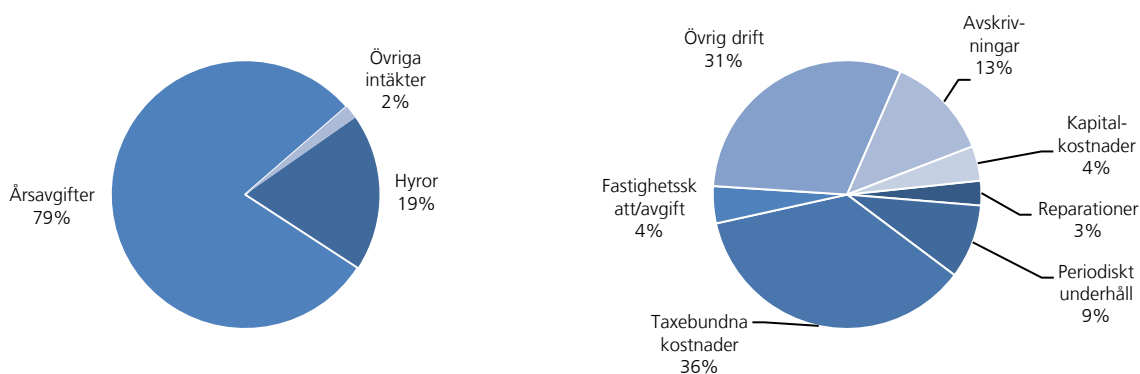
Kommande höjning av årsavgifterna kommer att baseras på konsumentprisindex (KPI) vid anmälningstidpunkt (till SBC) och kommer att gälla från 2023-01-01.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2,80 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 851 769	2020 884 327
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 877 257	1 878 969
Finansiella intäkter	150	24
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 927
Ökning av kortfristiga skulder	53 729	0
	1 931 135	1 884 920
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 377 555	1 312 807
Finansiella kostnader	69 254	73 794
Ökning av kortfristiga fordringar	1 401	0
Minskning av långfristiga skulder	420 000	500 513
Minskning av kortfristiga skulder	0	30 363
	1 868 210	1 917 477
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	914 695	851 769
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	62 925	-32 558

*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

Vi har genomfört en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) vilket görs var 6:e år.

Takfläktens styrenhet har bytts ut då den havererade i samband med ett elavbrott.

Vi har låtit genomföra en Energideklaration som är giltig till 2031-06-09.

För att kunna avgöra renoveringsbehovet på fasad och balkonger har ADB gjort en utvändigt statusbesiktning som resulterat i en rapport som vi använder för planeringen 2022 och 2023 avseende dessa renoveringsobjekt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	692	681	668
Hyror/m ² hyresrättsyta	874	872	821	1 382
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 614	3 809	4 041	4 280
Elkostnad/m ² totalyta	27	19	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	170	159	164	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	35	18	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	30	33	41
Soliditet (%)	10	8	5	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	222	284	468	262
Nettoomsättning (tkr)	1 877	1 871	1 849	1 809

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 156 m² bostäder och 309 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	200 000	0	0	200 000
Fond för yttre underhåll	1 680 905	150 090	405 360	1 125 455
S:a bundet eget kapital	1 880 905	150 090	405 360	1 325 455
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 147 658	-150 090	-121 825	-875 742
Årets resultat	221 741	221 741	-283 535	283 535
S:a ansamlad förlust	-925 917	71 651	-405 360	-592 208
S:a eget kapital	954 988	221 741	0	733 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	221 741
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-997 568
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 090
summa balanserat resultat	-925 917

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

148 750
-777 167

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 877 230	1 870 551
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27	8 418
Summa rörelseintäkter		1 877 257	1 878 969
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 190 988	-1 101 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 857	-147 863
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-63 942
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-208 857	-208 856
Summa rörelsekostnader		-1 586 412	-1 521 664
RÖRELSERESULTAT		290 845	357 305
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 254	-73 794
Summa finansiella poster		-69 104	-73 770
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		221 741	283 535
ÅRETS RESULTAT		221 741	283 535

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	8 200 911	8 409 768
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 200 911	8 409 768
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 200 911	8 409 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	940 332	873 494
Summa kortfristiga fordringar		940 332	873 494
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	2 511
Summa kassa och bank		0	2 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		940 332	876 005
SUMMA TILLGÅNGAR		9 141 243	9 285 773

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 000	200 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 680 905	1 125 455
Summa bundet eget kapital		1 880 905	1 325 455
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 147 658	-875 742
Årets resultat		221 741	283 535
Summa ansamlad förlust		-925 917	-592 208
SUMMA EGET KAPITAL		954 988	733 247
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 431 646	3 212 446
Summa långfristiga skulder		7 431 646	3 212 446
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	360 000	4 999 200
Leverantörsskulder		65 367	70 000
Skatteskulder		4 070	2 960
Övriga skulder		54 495	54 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	270 677	213 425
Summa kortfristiga skulder		754 609	5 340 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 141 243	9 285 773

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 anspråktagande 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	67 år	67 år
Värmeanläggning	27 år	27 år
Stambyte	60 år	60 år
Fönster	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 491 247	1 491 247
Hyror lokaler	270 018	269 306
Hyror parkering	37 452	36 255
Hyror garage	47 515	47 515
Hysesrabatt	0	-10 580
Värmeintäkter	28 050	28 050
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 500
Gästlägenhet	2 900	1 200
Öresutjämning	48	57
	1 877 230	1 870 551

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	5 292
Övriga intäkter	27	3 126
	27	8 418

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 500	13 690
	Fastighetsskötsel beställning	14 851	10 426
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 756	12 652
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 038
	Snöröjning/sandning	14 382	11 200
	Städning entreprenad	28 392	28 393
	Städning enligt beställning	963	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	81 125	0
	Hissbesiktning	1 388	1 350
	Gemensamma utrymmen	14 067	0
	Gård	1 148	829
	Serviceavtal	9 835	9 225
	Förbrukningsmateriel	2 708	2 491
	Teleport/hissanläggning	1 764	1 679
	Brandskydd	7 500	10 381
		210 379	104 354
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	14 750	0
	Gemensamma utrymmen	0	281
	Tvättstuga	17 390	6 630
	Lås	1 000	0
	VVS	0	11 256
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 191
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 741	0
	Hiss	6 913	27 397
	Hus kropp utvändigt	0	20 986
	Skador/klotter/skadegörelse	4 950	663
	Vattenskada	0	15 365
		48 744	85 769
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	28 163
	Värmeanläggning	0	152 500
	Ventilation	148 750	0
		148 750	180 663
	Taxebundna kostnader		
	El	65 791	47 979
	Värme	418 148	391 821
	Vatten	75 710	86 511
	Sophämtning/renhållning	27 921	23 705
	Grovsopor	12 855	0
		600 425	550 016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 658	38 503
	Kabel-TV	23 905	23 680
	Bredband	44 844	44 844
		108 407	107 027
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 283	73 173
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 190 988	1 101 003

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	0	175
	Tele- och datakommunikation	281	0
	Föreningskostnader	1 350	1 238
	Förvaltningsarvode	95 868	93 820
	Administration	2 727	4 543
	Korttidsinventarier	0	11 123
	Konsultarvode	14 750	31 133
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	5 380
		120 857	147 863
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	51 000
	Sociala kostnader	15 710	12 942
		65 710	63 942
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	33 709	33 709
	Förbättringar	175 148	175 148
		208 857	208 856
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 334 854	12 334 854
	Utgående anskaffningsvärde	12 334 854	12 334 854
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 925 086	-3 716 230
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 857	-208 856
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 133 943	-3 925 086
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 200 911	8 409 768
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 574 603	1 574 603
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 379 000	22 379 000
	Taxeringsvärde mark	27 651 000	27 651 000
		50 030 000	50 030 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
	Lokaler	2 030 000	2 030 000
		50 030 000	50 030 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 693	77 693
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 693	77 693
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-77 693	-77 693
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 693	-77 693
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	25 637	24 236
	Klientmedel hos SBC	573 626	849 258
	Räntekonto 1	341 069	0
		940 332	873 494

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 125 455	443 942
	Reservering enligt stadgar	150 090	150 090
	Reservering enligt stämmobeslut	586 023	586 023
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-180 663	-54 600
	Vid årets slut	1 680 905	1 125 455

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2021-12-31	2020-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Handelsbanken	0,820 %	3 212 446	3 292 446	2023-06-30
	Handelsbanken	0,700 %	3 487 700	3 607 700	2023-12-01
	Handelsbanken	0,910 %	1 091 500	1 311 500	2024-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 791 646	8 211 646	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-4 999 200	
			7 431 646	3 212 446	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 991 646 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 849 000	10 849 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	50 500	50 000
	Sociala avgifter	18 852	15 700
	Ränta	3 622	4 638
	Avgifter och hyror	152 828	143 087
	OVK Obl. Ventilationskontroll	44 875	0
		270 677	213 425

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stampspolingen genomförs i slutet på första kvartalet 2022. Avisering kommer till medlemmarna i god tid.

Belysningen i trapphuset och på källarplanen kommer att uppdateras för att minska elanvändningen. Dessa lyser idag 24 timmar om dygnet vilket inte är nödvändigt då det finns lösningar som är närvarostyrda. Dessutom görs en uppdatering av nödvändig nödbelysning d v s belysning som krävs vid elavbrott i fastigheten.

Nedre delar av fasaden kommer att åtgärdas under 2022 baserat på statusbesiktningen.

Övre delar av fasaden (t ex strax under taket) kommer att åtgärdas 2023 och ytterdelen av lägenheternas fönster kommer att målas om 2023. Planering för arbetet görs under 2022 baserat på utförd statusbesiktning.

I månadsskiftet januari/februari drabbades föreningen av en översvämning i källaren. Åtgärder för att reparera skadorna har påbörjats och skadan har anmälts till försäkringsbolag. [Föreningen har även underrättat Stockholm vatten och avfall AB om att föreningen anser att vissa skador bör ersättas av Stockholm vatten och avfall AB.] Det står i dagsläget inte klart vad kostnaden för reparationen uppgår till och i vilken mån föreningen slutligt kommer att stå för denna.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Peter Falk
Ordförande

Torbjörn Andersson
Ledamot

Lars Jan Anders Eriksson
Ledamot

Mikaela Gustin
Ledamot

Michaela Erika Hillerström
Ledamot

Karin Elisabet Wetterberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Leif Kananen
Intern revisor

Susanna Wahlberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
för
Bostadsrättsföreningen Eken nr 21
(702000-4466)

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Eken nr 21, organisationsnummer 702000-4466 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har vidare granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen skött förvaltningen i överensstämmelse med gällande lagstiftning, andra förordningar samt föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger en rimlig grund för våra uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Vi tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

2022

Susanna Wahlberg
Intern revisor

Leif Kananen
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 532 748	1 491 247	1 491 000
Hyror lokaler	270 000	270 018	269 000
Hyror parkering	37 008	37 452	35 000
Hyror garage	48 316	47 515	47 000
Värmeintäkter	28 000	28 050	28 000
Gästlägenhet	1 000	2 900	1 000
Öresutjämning	0	48	0
Övriga intäkter	0	27	0
	1 917 072	1 877 257	1 871 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-15 000	-13 500	-15 000
Fastighetskötsel beställning	-9 000	-14 851	-7 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-14 000	-18 756	0
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-16 000	-14 382	-16 000
Städning entreprenad	-30 000	-28 392	-30 000
Städning enligt beställning	0	-963	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-35 900	-81 125	-25 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 388	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-14 067	-2 000
Gård	-37 000	-1 148	-2 000
Serviceavtal	-10 000	-9 835	-7 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 708	-3 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 764	-2 000
Brandskydd	-11 000	-7 500	-6 000
	-190 900	-210 379	-123 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-81 000	0	-66 000
Brf Lägenheter	0	-14 750	0
Tvättstuga	0	-17 390	0
Lås	0	-1 000	0
VVS	-45 000	0	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 741	0
Hiss	0	-6 913	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 950	0
	-126 000	-48 744	-66 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-20 000	0	0
Lokaler	-7 000	0	0
Källare	-15 000	0	0
VVS	0	0	-30 000
Ventilation	0	-148 750	0
Huskropp utvändigt	-50 000	0	0
Fasad	-30 000	0	0
	-122 000	-148 750	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-65 791	-61 000
Värme	-408 000	-418 148	-420 000
Vatten	-87 000	-75 710	-45 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-27 921	-31 000
Grovsopor	0	-12 855	0
	-570 000	-600 425	-557 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-39 658	-37 000
Kabel-TV	-25 000	-23 905	-25 000
Bredband	-47 000	-44 844	-47 000
	-113 000	-108 407	-109 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-74 283	-72 000
	-72 000	-74 283	-72 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	0	-281	0
Föreningskostnader	-2 000	-1 350	-3 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-10 000
Förvaltningsarvode	-99 000	-95 868	-98 000
Administration	-5 000	-2 727	-4 000
Konsultarvode	0	-14 750	-15 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 430	-6 000
	-114 000	-120 857	-138 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-50 000	-50 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-15 710	-14 000
	-67 000	-65 710	-65 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-34 000	-33 709	-34 000
Förbättringar	-176 000	-175 148	-176 000
	-210 000	-208 857	-210 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 584 900	-1 586 412	-1 370 000
RÖRELSERESULTAT	332 172	290 845	501 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	69	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	81	0
Låneräntor	-81 000	-69 001	-81 000
Övriga finansiella kostnader	0	-253	0
	-81 000	-69 104	-81 000
RESULTAT	251 172	221 741	420 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se