



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tomten 39



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 Tomten 39

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 2024.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-20 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

Patrice Lesage	Ordförande
Eva Johanna Emmy Nehler	Sekreterare
Thomas Malmholt	Kassör
Per Henrik Hinder	Ledamot

Kerstin Maria Emilia Lohi	Suppleant
Paula Kerstin Maria Wadstein	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Jennel	Ordinarie Extern	Baker Tilly
---------------	------------------	-------------

Valberedning

Jacob Göransson
Ida Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Volontären 8	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el.

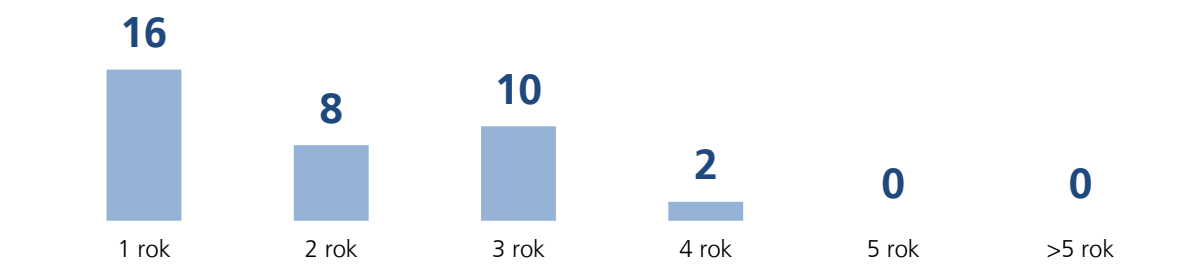
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 147 m², varav 1 909 m² utgör boyta och 238 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Vocal Devotion	218 m ²	20241231
Berg	20 m ²	20221231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte till säkerhetsdörrar	2020	
Renovering av tak	2019	
OVK	2019	
Utbyte av fönster	2015	
Fasadrenovering gathuset	2015	
Renovering av innergårdarna	2012 - 2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Invändig isolering vindslägenhet	2022	framflyttad
Elstigar	2023	utredning 2022, implementering 2023
Fiberinstallation	2023	utredning 2022, implementering 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Järva förvaltning
Ekonomisk förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Föreningens ekonomi

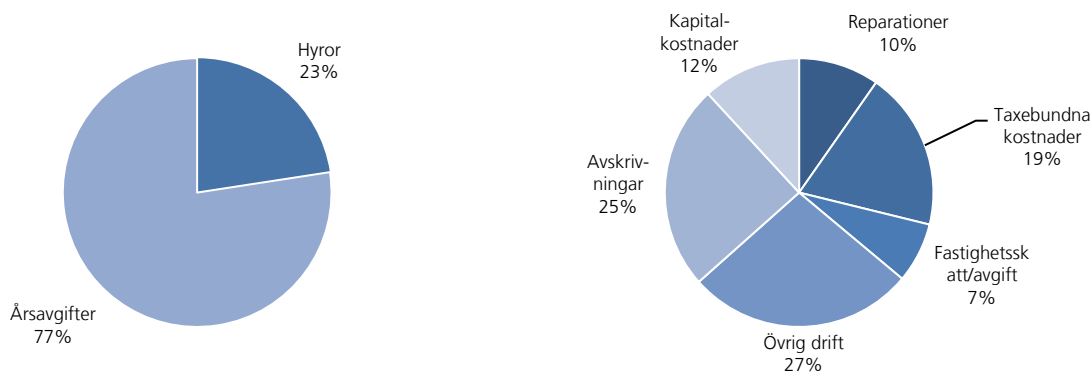
Föreningens intäkter påverkades av att Vocal Devotion godkände en hyresfrihet för perioden januari 2021 till augusti 2021 då dess intäkter uteblivit till följd av coronavirus.

Föreningens utgifter motsvarade driftkostnader, vid inköpet av tvättmaskin och torkmaskin gäller en 10-års avskrivning. Det genomfördes inget större planerat underhåll i 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 258 603	3 540 429
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 397 800	1 442 279
Finansiella intäkter	578	15
Minskning kortfristiga fordringar	18 546	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	10 613
	1 416 924	1 452 906
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	818 807	730 116
Finansiella kostnader	154 087	171 211
Ökning av materiella anläggningstillgångar	94 040	795 361
Ökning av kortfristiga fordringar	0	38 044
Minskning av kortfristiga skulder	25 629	0
	1 092 564	1 734 732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 582 963	3 258 603
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	324 360	-281 826

*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

Under verksamhetsåret 2021 har föreningen genomfört följande aktiviteter:

- Inskaffat ny garageport med elektrisk öppning
- Inskaffat ny tvättmaskin
- Inskaffat ny torkmaskin
- Inskaffat en elektrisk lösning för att hålla porten mot gatan stängd
- Hanterat 2 störningsanmälan under 2021
- Bytt städlösning, från egen anställd till entreprenad med samma uppdrag och frekvens
- Godkänt Vocal Devotion en hyresfrihet för perioden januari 2021 till augusti 2021 då dess intäkter uteblivit till följd av coronavirus
- Utrett alternativt uppvärmningssätt med vattenburen värme, samt solceller på tak. Rapporten publiceras på hemsidan
- Slutit avtal med hyresgästerna om regelbundna hyresjusteringar
- Lämnat underlag till energideklaration. Det saknas elförbrukningsstatistik från medlemmar för att avsluta projektet
- Startat en radonmätning i husen
- Avklarat vattenläckaget i gatuhuset (initierat höst 2020)
- Tagit kontakt och offert från ekonomisk förvaltare Nabo – att utreda vidare

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	657	657	657	657
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 187	1 175	1 175	1 175
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 718	7 718	7 718	7 718
Elkostnad/m ² totalyta	30	20	28	27
Värmekostnad/m ² totalyta	45	42	41	42
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	20	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	80	90	118
Soliditet (%)	68	68	68	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	106	225	-2 473	328
Nettoomsättning (tkr)	1 396	1 431	1 540	1 526

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 909 m² bostäder och 238 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	30 725 114	0	0	30 725 114
Inträdesavgifter	4 168 720	0	0	4 168 720
Upplåtelseavgifter	5 558 236	0	0	5 558 236
Fond för yttre underhåll	478 452	239 226	0	239 226
S:a bundet eget kapital	40 930 522	239 226	0	40 691 296
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-10 469 434	-239 226	225 115	-10 455 323
Årets resultat	106 407	106 407	-225 115	225 115
S:a ansamlad förlust	-10 363 026	-132 819	0	-10 230 208
S:a eget kapital	30 567 496	106 407	0	30 461 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	106 407
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 230 207
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 226
summa balanserat resultat	-10 363 026

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 363 026
----------------------------------	--------------------

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	1 395 715	1 431 353
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 085	10 926
Summa rörelseintäkter		1 397 800	1 442 279
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-673 486	-572 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 568	-121 299
Personalkostnader	Not 6	-25 754	-36 264
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-319 075	-315 852
Summa rörelsekostnader		-1 137 883	-1 045 968
RÖRELSERESULTAT		259 917	396 311
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		578	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 087	-171 211
Summa finansiella poster		-153 509	-171 196
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		106 407	225 115
ÅRETS RESULTAT		106 407	225 115

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	40 970 549	41 288 057
Inventarier	Not 9	92 473	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 063 022	41 288 057
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 063 022	41 288 057
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 224 041	2 734 561
Summa kortfristiga fordringar		3 224 041	2 734 561
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		379 539	521 683
Summa kassa och bank		379 539	521 683
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 603 580	3 256 244
SUMMA TILLGÅNGAR		44 666 602	44 544 301

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		4 168 720	4 168 720
Medlemsinsatser		36 283 350	36 283 350
Fond för yttre underhåll	Not 11	478 452	239 226
Summa bundet eget kapital		40 930 522	40 691 296
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 469 434	-10 455 323
Årets resultat		106 407	225 115
Summa fritt eget kapital		-10 363 026	-10 230 208
SUMMA EGET KAPITAL		30 567 496	30 461 088
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 700 000	8 400 000
Summa långfristiga skulder		12 700 000	8 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	1 200 000	5 500 000
Leverantörsskulder		22 851	23 421
Skatteskulder		18 484	37 862
Övriga skulder		0	10 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	157 771	111 767
Summa kortfristiga skulder		1 399 106	5 683 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 666 602	44 544 301

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Balkong/terrass	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 183 790	1 183 790
Hyror bostäder	128 248	126 952
Hyror lokaler momspliktiga	184 569	188 148
Hyror lokaler	32 216	32 216
Hysesrabatt	-133 188	-99 653
Öresutjämning	80	-100
	1 395 715	1 431 353

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	2 085	10 926
	2 085	10 926

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 415	37 924
	Fastighetsskötsel beställning	12 492	14 841
	Snöröjning/sandning	55 839	20 699
	Städning entreprenad	8 187	0
	Mattvätt/Hyrmattor	0	24 261
	Hissbesiktning	6 618	0
	Myndighetstillsyn	23 931	7 200
	Garage/parkering	0	283
	Gård	0	6 317
	Serviceavtal	2 788	3 537
	Förbrukningsmateriel	832	8 620
		148 102	123 683
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 919	0
	Lokaler	7 376	0
	Gemensamma utrymmen	0	15 200
	Tvättstuga	0	3 594
	Entré/trapphus	3 210	0
	Lås	0	13 551
	VVS	3 566	0
	Ventilation	0	2 321
	Elinstallationer	24 232	1 556
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	32 653	7 077
	Hiss	5 243	0
	Tak	0	22 788
	Garage/parkering	1 338	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 960	5 101
	Vattenskada	23 834	12 921
		125 332	84 109
	Taxebundna kostnader		
	El	64 795	42 711
	Värme	94 784	89 472
	Vatten	52 386	53 430
	Sophämtning/renhållning	35 295	30 021
		247 261	215 634
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 191	46 761
	Kabel-TV	9 657	9 502
		58 848	56 263
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 944	92 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	673 486	572 553

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	5 298	6 114
	Inkassering avgift/hyra	1 363	900
	Revisionsarvode extern revisor	18 240	15 930
	Föreningskostnader	169	994
	Styrelseomkostnader	0	4 006
	Förvaltningsarvode	82 599	80 793
	Administration	6 960	7 496
	Föreningsavgifter	4 940	5 067
		119 568	121 299
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft 1 anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	20 700	27 600
	Sociala kostnader	5 054	8 664
		25 754	36 264
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	98 635	98 636
	Förbättringar	218 873	217 216
	Inventarier	1 567	0
		319 075	315 852

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 474 022	44 678 661
	Nyanskaffningar	0	795 361
	Utgående anskaffningsvärde	45 474 022	45 474 022
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 185 965	-3 870 113
	Årets avskrivningar enligt plan	-317 508	-315 852
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 503 473	-4 185 965
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 970 549	41 288 057
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 753 320	15 753 320
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 685 000	24 685 000
	Taxeringsvärde mark	55 057 000	55 057 000
		79 742 000	79 742 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 600 000	75 600 000
	Lokaler	4 142 000	4 142 000
		79 742 000	79 742 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	94 040	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	94 040	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 567	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 567	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	92 473	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	16 443	-2 359
	Momsavräkning	4 174	0
	Klientmedel hos SBC	2 152 901	2 736 920
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		3 224 041	2 734 561

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	239 226	2 079 779
	Reservering enligt stadgar	239 226	239 226
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-2 079 779
	Vid årets slut	478 452	239 226

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,200 %	4 300 000	4 300 000	2023-04-28
	SEB	0,980 %	4 300 000	4 300 000	2025-06-28
	SEB	1,200 %	4 100 000	4 100 000	2023-04-28
	SEB	0,620 %	1 200 000	1 200 000	2022-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		13 900 000	13 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-5 500 000	
			12 700 000	8 400 000	

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	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	3 329	3 423
	Avgifter och hyror	154 442	108 344
		157 771	111 767

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsåret 2021 har följande händelser skett:

- Energideklarationerna färdigställda
- Radonmätningen avslutad
- Hanterat en störningsanmälan

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 310 000	21 310 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Patrice Lesage
Ordförande

Eva Johanna Emmy Nehler
Sekreterare

Thomas Malmholt
Kassör

Per Henrik Hinder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tomten 39

Org.nr 716403-3990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tomten 39 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tomten 39 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Föreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid vare sig redovisat eller betalt avdragen skatt, sociala avgifter samt mervärdesskatt.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 183 000	1 183 790	1 183 000
Hyror bostäder	129 000	128 248	126 000
Hyror lokaler momspliktiga	188 000	184 569	0
Hyror lokaler	32 000	32 216	32 000
Hysesrabatt	0	-133 188	0
Öresutjämning	0	80	0
Övriga intäkter	0	2 085	0
	1 532 000	1 397 800	1 341 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-37 415	-41 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-12 492	-2 000
Snöröjning/sandning	-26 000	-55 839	-6 000
Städning entreprenad	-30 000	-8 187	0
Mattvätt/Hyrmattor	-26 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-6 618	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-23 931	0
Gård	-7 000	0	-6 000
Serviceavtal	-4 000	-2 788	-3 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-832	-7 000
	-150 000	-148 102	-70 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-17 919	-100 000
Lokaler	0	-7 376	0
Entré/trapphus	0	-3 210	0
VVS	0	-3 566	0
Elinstallationer	0	-24 232	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-32 653	0
Hiss	0	-5 243	0
Garage/parkering	0	-1 338	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 960	0
Vattenskada	0	-23 834	0
	-100 000	-125 332	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-45 000	-64 795	-63 000
Värme	-94 000	-94 784	-91 000
Vatten	-54 000	-52 386	-43 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-35 295	-25 000
	-225 000	-247 261	-222 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-49 191	-46 000
Kabel-TV	-10 000	-9 657	-10 000
	-59 000	-58 848	-56 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-93 000	-93 944	-92 000
	-93 000	-93 944	-92 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-5 298	-6 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 363	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-18 240	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-169	-1 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-85 000	-82 599	-84 000
Administration	-34 000	-6 960	-10 000
Föreningsavgifter	-6 000	-4 940	-6 000
	-155 000	-119 568	-124 000
Personalkostnader			
Lön - lokalvård	-28 000	-20 700	-28 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-5 054	-9 000
	-37 000	-25 754	-37 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-99 000	-98 635	-99 000
Förbättringar	-253 000	-218 873	-206 000
Inventarier	0	-1 567	0
	-352 000	-319 075	-305 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 171 000	-1 137 883	-1 006 000
RÖRELSERESULTAT	361 000	259 917	335 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	524	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Låneräntor	-170 000	-152 610	-190 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 442	0
Övriga räntekostnader	0	-35	0
	-170 000	-153 509	-190 000
RESULTAT	191 000	106 407	145 000

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