



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ahlviken 5,7



# 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7

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 2021 och 2026.
- 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 1995-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-06 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

Helene Nilsson	Ordförande
Tomas Carrfors	Ledamot
Helena Jongeling	Ledamot
Johanna Nylander	Ledamot

Karl Christer Rönnblad                      Suppleant

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

Helene Nilsson, Johanna Nylander och Karl Christer Rönnblad.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

### Valberedning

Carina Svensson  
Maria Wiker

Sammanställande  
Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-09.  
Extra föreningsstämma hölls 2021-05-20. Val av suppleant.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKORSTENEN 1	2000	Stockholm
SKORSTENEN 2	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

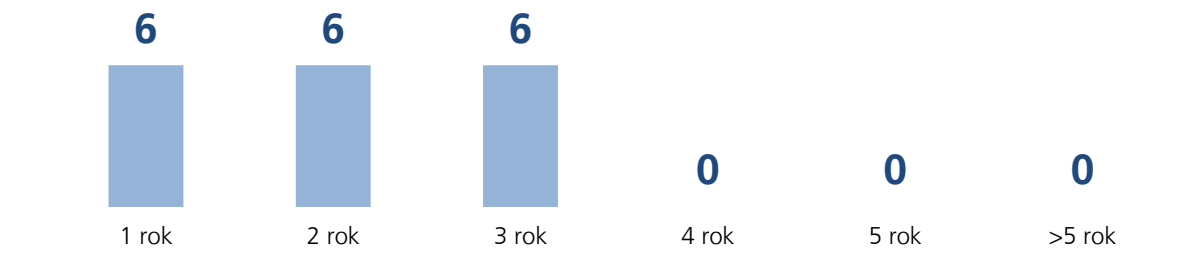
Fastigheterna bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1931.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 250 m<sup>2</sup>, varav 1 215 m<sup>2</sup> utgör boyta och 35 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ateljé	35 m <sup>2</sup>	2022-06-30

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga, toalett, torkrum, cykelrum.

**Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av samtliga elmätare	2022	Utfört av Ellevio
Byte av portkod	2021	Återkommande
Åtg. ventilation	2021	Torkrum och avgasutsläpp från garage 5:ans trapphus
Åtg. avloppsutkast	2021	Stuprör mellan parkering 5 och 7
Åtg. stuprör	2021	7.an trädgård
Fäste av trappräcke	2021	7:ans trapphus
Målning trappräcke	2021	Trädgården 5:an och 7:an
Åtgärd garagearmatur	2021	Byte rörelsedetektor
Åtg. belysning trapph. 5	2021	Byte lampknapp och justering av belysning
Brandtätning, skyltning	2021	Brandskyddskonsult
Totalbesiktning fastig./mark	2021	Besiktningföretag
Åtg. stuprör	2021	Vattenavrinning parkering öst/väst
Byta portkod	2021	
Åtgärda kakelvägg	2021	Torkrum - bägge långsidor
Bortrensning av lösa föremål	2021	7:ans vind, anm. vid BSB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	2021	Delvis genomförd
Funktionskont. av fjärrvärmecentr.	2021	Görs årligen
Ny entrésten	2021	5:ans trädgårdsentré
Växtstöd	2021	Leda bort växtlighet från fasaden 5:an
Skyltning	2021	I gemensamma utrymmen
Inköp av ny tvättmaskin	2021	
Brandtätning	2021	5:ans källare mot trapphus och pannrum anm. BSB
Dörrstängare och tröskel	2020	7:ans källaringång
Brandsläckare	2020	Anm. vid BSB, 5:an och 7:an, källare, trapphus och vind
El-reparationer	2020	Bla byte av lysrörsarmatur 7:ans källare
Mangel	2020	Enl. stämmobeslut 2018
Portkodskassetter	2020	Bytt 3 st
Torktumlare	2020	
OVK	2020	Ombesiktning godkänd
Vattenmätare	2020	Bytt i 5:an och 7:an
Stamspolning	2020	5:an och 7:an
Dörrstängare	2020	Mellan tvätt och torkrum
Bytt portkod	2020	
Bortrensning lösa föremål	2020	Anm. BSB, allmänna utrymmen
Brandskyddsbesiktning (BSB)	2020	Flera anmärkningar
Funktionskontroll fjärrvärmecentr.	2020	
Bytt vattenkranar	2020	Inkommande vatten 7:an
Montering till-och frånluftsdon	2020	Lokal, anm. vid OVK
Sotning av öppna spisar	2020	
Montering tilluftdon i lgh	2020	Anmärkning vid OVK
Fällt 1 träd	2020	7:ans trädgård, pga almsjuka
Entrédörr lackad	2019	5:an trädgården
Byte belysning källare	2019	
Beskärning av almar	2019	Återkommande
Fällt 2 st sjuka almar	2019	7:ans trädgård
OVK	2019	Ej godkänd
Energideklaration	2019	Energiklass D
Renovering av garagelås	2019	Garage 544, byte av låsinsats
Funktionskont. av fjärrvärmecentr.	2019	Årlig
Brandvarnare	2018	5:an och 7:an alla utrymningsvägar

Utfört underhåll	År	Kommentar
Funktionskontr. av fjärrvärmecentr.	2017	
Besiktning av öppna eldstäder	2017	Alla godkända
Provisorisk tätning balkong	2017	5:ans vådringsbalkong plan 1
Stänkskydd i plåt monterade	2017	5:ans balkonger plan nb och 1
Balkongdörrar, målade & nya bleck	2017	Lgh. 720, 721, 722
Grunden målad	2017	5:an
Cykelställ i trä	2017	Cykelrum
El-reparationer	2017	Bl.a. inst. av astronom. tidsur
Målning grund/sockel	2016	7:an fram & baksida
Lagning sprickor grund/sockel	2016	5:an & 7:an framsidan
Anslutning stuprör till dagvattenbrunn	2016	5:an vänster sida av huset
Renovering av lokal till cykelrum	2016	5:an
Ny stenläggning på uteplats	2016	5:an och 7:ans trädgård
Säkerhetsgaller	2016	Garage 544
Anslutning stuprör till stenlista	2016	7:an stuprör högersida av huset
Bytt portkod	2016	
Sotning öppna spisar	2016	Eldstäder 5:an
Rörelsedetektor (lampa), lagad	2016	Vid garagen 5:ans gavel
Funktionskontr. av fjärrvärmecentr.	2015	Årlig
Nytt låssystem	2015	Nytt låssystem till hela fastigheten
Isolering under lägenhet	2015	Avser Lgh 1001 port 7
Beskärning av almarna	2015	5 och 7
Funktionskontr. av fjärrvärmecentr.	2014	Årlig
Lås på toalett	2014	Avser port 5
Nytt kodlås	2014	Avser port 7
Byte av dörrstängare	2014	Avser port 5 och 7
Energirådgivning extra	2014	Fortum
Säkerhetslist ytterdörr	2014	7ans port mot trädgården
Förprojektering för fiberindragning	2014	Skrftligt utlåtande hos styrelsen
Snickeri, postbox och vindsförråd	2013	Avser port 5
Målning av ytterdörrar	2013	Avser port 5 och 7
OVK	2013	
Stamspolning	2013	5:an
Extralås på två av garagen	2013	
Funktionskontr. av fjärrvärmecentr.	2013	
Nya postboxar	2012	5:ans port
Flyttat rabatter	2012	Vid port 7
Beskärning av almar	2012	
Sotning av öppna spisar	2012	
Byte av flödesmätare till fjärrvärmecentralen (Fortum)	2012	
Målning av trapphuset i port 5 inklusive målning av torkrummets yttervägg samt yttervägg i port 7:s källare	2012	
Montering av eluttag och extra belysning på vindarna	2011	
Montering av hänggranna västra gavelsidan	2011	Ovanför balkong på gaveln
Plantering av häck mot spårvagnen	2011	
Avloppspolning	2011	5:an
Målning fönster & balkongräcken	2010	Syd och väst
Taköversyn	2008	Pannbyten, infästningar, snöräcken
Byte av gasservis, hushållsgas	2008	Ryggåsgatan 5
Installation fjärrvärme	2007	
Målning trapphus	2006	7:an
Trädgårdstrappor & gångar	2006	Ombyggnad
Konvertering värmepanna	2005	Från olja till gas
Elstambyte	2000	
Rörstambyte	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Omputsning av fasad	2000	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning balkongräcken	2022	
Laga entrétrappa	2022	7:ans entré mot parkering
Åtgärda källarvägg	2022	7:ans källargång mot trädgården
Besiktning gasledning	2022	
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	2022	Återkommande 4 ggr/år enl rutinbeskrivning
Funktionskont. av fjärrvärmecentr.	2022	Görs årligen
Växtstöd 7.an	2022	Leda bort växtlighet från fasaden
Brandvarnare	2022	Samtliga lägenheter
Lagning, renovering av källardörrar	2022	5:ans källare
Renovera källargolv	2022	Slipning och målning 5 o 7
Nytt tätskikt på vädringsbalkong	2022	5:ans vädringsbalkong, plan 1
Renovering mur	2022	
Provtryckning eldstäder/rökkanaler	2023	
Fogkomplettering skorstenar	2023	
Byte styrventiler	2023	
Byte termostater och ventiler radiatorer	2023	
Dammbindning golv	2023	Garage
Injustering värme	2023	Gemensamma utrymmen/garage
Byte avstängningsventiler källare	2023	
Sotning eldstäder/rökkanaler	2023	
Målning fönsterramar och fönsterdörrar	2023	
Byte cirkulationspump VVC	2023	
Renov. garageportar	2023	
Besiktning öppna spisar	2023	Återkommande
Kompl. taksäkerheten	2023	7:an
Åtgärd takfönster	2023	
Smörjning och justering fönster	2023	
Brandskyddskontroll eldstäder/rökkanaler	2023	
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2023	
Byta hängränna	2023	5:an lgh 524
Funktionskontroll fjärrvärmecentral	2024	
Pågrusning parkeringsplatser baksida	2024	
Åtgärd entréparti 7:an	2024	Parkeringssidan
OVK	2025	Återkommande
Slipning och inoljning entrédörrar	2025	5:an
Tillståndsbed. och karb.prov	2025	Balkonger

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

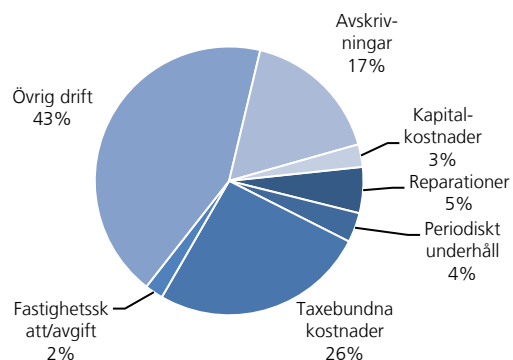
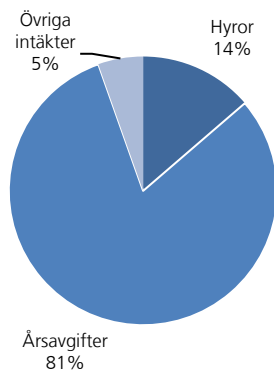
Avtal	Leverantör
Kabel-TV/Internetoperatör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Funktionskontroll - Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Trappstädning	Städpoolen
Försäkring	Söderberg & Partners
Sophämtning	Stockholms Vatten
Rådgivning	Bostadsrätterna
Extern revisor	Borevision

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 218 830</b>	<b>1 053 449</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	836 199	828 622
Finansiella intäkter	435	14
Minskning kortfristiga fordringar	414	0
Ökning av kortfristiga skulder	60 404	34 769
	<b>897 453</b>	<b>863 405</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	814 752	639 668
Finansiella kostnader	27 131	26 345
Ökning av kortfristiga fordringar	0	22 010
Minskning av långfristiga skulder	10 000	10 000
	<b>851 883</b>	<b>698 023</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 264 400</b>	<b>1 218 830</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>45 570</b>	<b>165 382</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En genomgripande inventering av garagenycklar genomfördes.

En jurist anlätades för att genomföra en översyn av föreningens garageavtal. I samråd med juristen har ett nytt format på garagekontrakt tagits fram. I samband med framtagandet av det nya formatet och på rekommendation av juristen genomfördes en översikt av hyror för garage i området. Ett resultat av översynen är att hyrorna för garagen har och kommer att höjas.

Tidigare garageavtal har sagts upp för villkorsändring och baserat på det nya formatet har två nya garageavtal tagits fram.

Ett hyreskontrakt för garage med extern hyresgäst har sagts upp till förmån för medlem i föreningen.

En genomgripande besiktning av fastigheten och marken har utförts av externt besiktningsföretag, som sammanfattade fastighetens skick och behov av åtgärder i ett besiktningsprotokoll.

Baserat på besiktningsprotokollet av fastigheten och marken har en underhållsplan som inkluderar prioriterade underhållsåtgärder tagits fram av besiktningsföretaget. Styrelsen har justerat underhållsplanen efter föreningens förutsättningar. Underhållsplanen omfattar en femårsperiod.

I samband med besiktningen av fastigheten ansvarsfrågan kring underhåll av muren utretts och det är föreningens ansvar att underhålla muren.

En rutin för att det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har tagits fram. Rutinen syftar till att underlätta och följa upp brandskyddsteamets och föreningens arbete med att förebygga brand och olycksfallsrisk i fastigheterna. Rutinen är framtagen utifrån rekommendationerna efter genomgången som utfördes av brandskyddskonsulten.

Extern hyresgäst som hyr lokalen har sagt upp avtalet som löper ut den 30 juni 2022.

Parkeringsmöjligheterna för cyklar har utökats genom att nya ytor tillgängliggjorts för parkering av cyklar samt att fler cykelställ har införskaffats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	557	557	557	557
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	627	615	420	416
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 163	1 171	1 180	1 188
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	16	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	154	142	148	152
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	22	47	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	21	21
Soliditet (%)	89	90	90	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-176	-8	73	110
Nettoomsättning (tkr)	831	807	802	786

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 215 m<sup>2</sup> bostäder och 35 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 611 430	0	0	13 611 430
Upplåtelseavgifter	557 485	0	0	557 485
Fond för yttre underhåll	519 468	79 077	-86 074	526 465
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 688 383</b>	<b>79 077</b>	<b>-86 074</b>	<b>14 695 380</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-941 284	-79 077	77 688	-939 894
Årets resultat	-176 257	-176 257	8 386	-8 386
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 117 541</b>	<b>-255 334</b>	<b>86 074</b>	<b>-948 281</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 570 842</b>	<b>-176 257</b>	<b>0</b>	<b>13 747 099</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-176 257
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-862 206
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 077
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 117 540</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

36 376
<b>-1 081 164</b>

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	831 456	807 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 744	21 347
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>836 199</b>	<b>828 622</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-672 389	-582 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 363	-57 134
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-171 009	-171 009
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-985 761</b>	<b>-810 677</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-149 562</b>	<b>17 945</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		435	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 131	-26 345
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 696</b>	<b>-26 331</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-176 257</b>	<b>-8 386</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-176 257</b>	<b>-8 386</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	13 915 044	14 086 054
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 915 044</b>	<b>14 086 054</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 917 044</b>	<b>14 088 054</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 286 062	1 240 906
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 286 062</b>	<b>1 240 906</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 286 062</b>	<b>1 240 906</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 203 107</b>	<b>15 328 960</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 168 915	14 168 915
Fond för yttre underhåll	Not 13	519 468	526 465
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 688 383</b>	<b>14 695 380</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-941 284	-939 894
Årets resultat		-176 257	-8 386
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 117 541</b>	<b>-948 281</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 570 842</b>	<b>13 747 099</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	493 228	1 413 228
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>493 228</b>	<b>1 413 228</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	920 000	10 000
Leverantörsskulder		68 781	26 013
Skatteskulder		43 612	42 464
Övriga skulder		30 425	19 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	76 219	70 609
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 139 037</b>	<b>168 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 203 107</b>	<b>15 328 960</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fastighetsrenovering	100 år	100 år
Energiåtgärder	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	676 516	676 516
Hyror lokaler	21 955	21 525
Hyror garage moms	39 424	38 982
Hyror parkering	29 600	27 920
Hyror garage	23 403	9 426
Kabel-TV intäkter	6 030	3 600
Bredbandsintäkter	29 340	29 340
Avgift andrahandsuthyrning	5 149	0
Öresutjämning	38	-34
	<b>831 456</b>	<b>807 275</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	0	21 347
	Övriga intäkter	4 744	0
		<b>4 744</b>	<b>21 347</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 616	0
	Städning entreprenad	20 062	19 512
	Sotning	0	4 033
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 875
	Gemensamma utrymmen	2 697	0
	Gård	3 913	2 984
	Serviceavtal	3 875	3 875
	Förbrukningsmateriel	826	969
	Brandskydd	24 441	8 812
	Fordon	895	0
		<b>95 325</b>	<b>45 060</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	11 375
	Tvättstuga	29 794	5 564
	Entré/trapphus	0	1 281
	Lås	1 823	14 775
	VVS	905	0
	Ventilation	8 750	0
	Elinstallationer	3 917	4 848
	Fönster	6 691	0
	Mark/gård/utemiljö	4 750	0
		<b>56 630</b>	<b>37 843</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	36 376	28 864
	VVS	0	19 475
	Ventilation	0	37 735
		<b>36 376</b>	<b>86 074</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	18 476	19 609
	Värme	192 414	177 711
	Vatten	37 459	27 044
	Sophämtning/renhållning	14 228	9 378
		<b>262 577</b>	<b>233 742</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 543	30 849
	Tomträttsavgäld	132 500	92 000
	Kabel-TV	35 421	35 369
		<b>199 464</b>	<b>158 218</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>22 016</b>	<b>21 596</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>672 389</b>	<b>582 534</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	938	0
	Medlemsinformation	137	0
	Juridiska åtgärder	28 329	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 750	0
	Föreningskostnader	1 479	438
	Styrelseomkostnader	2 612	3 200
	Fritids- och trivselkostnader	800	589
	Studieverksamhet	0	438
	Förvaltningsarvode	42 500	45 926
	Administration	2 498	2 263
	Konsultarvode	44 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 320	4 280
		<b>142 363</b>	<b>57 134</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	108 293	108 293
	Förbättringar	62 717	62 717
		<b>171 009</b>	<b>171 009</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 848 840	16 848 840
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 848 840</b>	<b>16 848 840</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 762 786	-2 591 777
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 009	-171 009
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 933 796</b>	<b>-2 762 786</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 915 044</b>	<b>14 086 054</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 959 000	11 959 000
	Taxeringsvärde mark	14 400 000	14 400 000
		<b>26 359 000</b>	<b>26 359 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	26 200 000	26 200 000
	Lokaler	159 000	159 000
		<b>26 359 000</b>	<b>26 359 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	88 036	88 036
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>88 036</b>	<b>88 036</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-88 036	-88 036
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-88 036</b>	<b>-88 036</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	INVENTARIER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 075	21 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 075</b>	<b>21 075</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 075	-21 075
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-21 075</b>	<b>-21 075</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	21 662	20 934
	Klientmedel hos SBC	261 980	1 218 830
	Fordringar kreditfakturor	0	1 142
	Räntekonto hos SBC	1 002 420	0
		<b>1 286 062</b>	<b>1 240 906</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	526 465	447 388
	Reservering enligt stadgar	79 077	79 077
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-86 074	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>519 468</b>	<b>526 465</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,930 %	920 000	930 000	2022-10-30
	Handelsbanken	1,700 %	493 228	493 228	2025-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 413 228</b>	<b>1 423 228</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-920 000	-10 000	
			<b>493 228</b>	<b>1 413 228</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 363 228 kr.

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

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	581	0
	Ränta	3 041	2 171
	Avgifter och hyror	72 597	68 438
		<b>76 219</b>	<b>70 609</b>

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har påbörjat inhämtande av underlag med syftet att fatta beslut om höjning av avgiften för parkeringsplats.

Baserat på det nya formatet framtaget av juristen har ett garageavtal tagits fram.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Helene Nilsson  
Ordförande

Tomas Carrfors  
Ledamot

Helena Jongeling  
Ledamot

Johanna Nylander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Adnin Ali  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ahlviken 5,7, org.nr. 769600-7736

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ahlviken 5,7 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ahlviken 5,7 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	676 000	676 516	676 517
Hyror lokaler	11 000	21 955	22 000
Hyror garage moms	22 000	39 424	40 000
Hyror parkering	29 000	29 600	29 000
Hyror garage	50 000	23 403	23 000
Kabel-TV intäkter	6 000	6 030	6 000
Bredbandsintäkter	29 000	29 340	30 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 149	0
Öresutjämning	0	38	0
Fakturerade kostnader	0	0	5 000
Övriga intäkter	0	4 744	4 000
	<b>823 000</b>	<b>836 199</b>	<b>835 517</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	0	-38 616	-60 000
Städning entreprenad	-21 000	-20 062	-20 000
Städning enligt beställning	0	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 697	-1 000
Gård	-5 000	-3 913	-7 000
Serviceavtal	-5 000	-3 875	-4 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-826	-2 000
Brandskydd	0	-24 441	-26 000
Fordon	0	-895	0
	<b>-33 000</b>	<b>-95 325</b>	<b>-130 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-82 000	0	-165 000
Tvättstuga	0	-29 794	-25 000
Entré/trapphus	-83 000	0	0
Lås	-10 000	-1 823	-5 000
VVS	0	-905	0
Ventilation	0	-8 750	0
Elinstallationer	0	-3 917	-5 000
Fönster	0	-6 691	0
Mark/gård/utemiljö	-35 000	-4 750	0
Övrigt	0	0	-10 000
	<b>-210 000</b>	<b>-56 630</b>	<b>-210 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	0	-36 376	0
	<b>0</b>	<b>-36 376</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-30 000	-18 476	-22 000
Värme	-185 000	-192 414	-200 000
Vatten	-28 000	-37 459	-35 000
Sophämtning/renhållning	-12 000	-14 228	-12 000
	<b>-255 000</b>	<b>-262 577</b>	<b>-269 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-31 000	-31 543	-32 000
Tomträttsavgäld	-146 000	-132 500	-120 000
Kabel-TV	-37 000	-35 421	-36 000
	<b>-214 000</b>	<b>-199 464</b>	<b>-188 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 000	-22 016	-25 000
	<b>-28 000</b>	<b>-22 016</b>	<b>-25 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-938	0
Medlemsinformation	0	-137	0
Juridiska åtgärder	0	-28 329	-20 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 750	0
Föreningskostnader	-1 000	-1 479	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-2 612	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-800	-2 000
Studieverksamhet	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-49 000	-42 500	-50 000
Administration	-3 000	-2 498	-3 000
Konsultarvode	0	-44 000	-52 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 320	-5 000
	<b>-79 000</b>	<b>-142 363</b>	<b>-137 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-109 000	-108 293	-55 000
Förbättringar	-63 000	-62 717	-63 000
	<b>-172 000</b>	<b>-171 009</b>	<b>-118 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-991 000</b>	<b>-985 761</b>	<b>-1 077 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-168 000</b>	<b>-149 562</b>	<b>-241 483</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	420	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	-28 000	-27 131	-25 000
	<b>-28 000</b>	<b>-26 696</b>	<b>-25 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-196 000</b>	<b>-176 257</b>	<b>-266 483</b>



# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och 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](http://www.sbc.se)