



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 Sockenstämman 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Domsagan. Föreningens andel är 15,6 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma sopkärl (s.k. molokar) installerade i området Svedmyra.

Styrelsen

Jonas Markström	Ordförande	
Pontus Gestrin	Vice ordförande	
Dick Wase	Sekreterare	t.o.m 2021-11-18
Mikael Skoog	Ledamot	
Alexander Sundström Barrientos	Ledamot	
Lisa Fagerström	Suppleant	
Gunay Kulbay	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pierre Polhammar	Ordinarie Extern	Thorell Revision AB
------------------	------------------	---------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2021-09-08. .

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sockenstämman 4	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

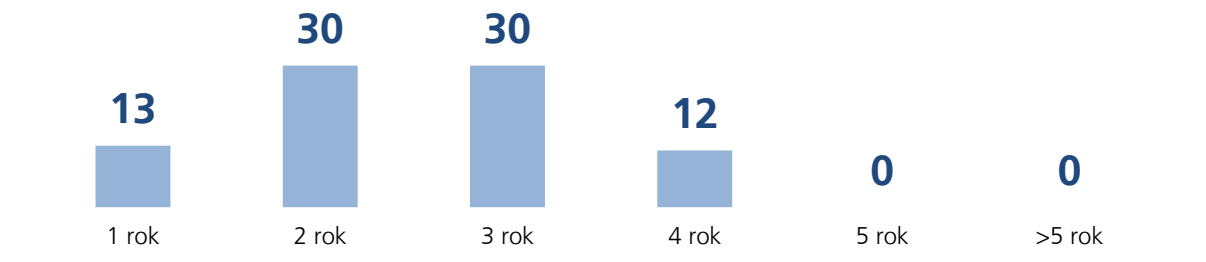
Byggnaderna är uppförda år 1950 (Jönåkersvägen 4-8, Oppundavägen 7-13) respektive år 2006 (Jönåkersvägen 2) och består av 3 flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 411 m², varav 5 320 m² utgör boyta och 91 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Grillplats

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya elserviser, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar till lägenheter	2020	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Byte av termostater i lägenheter och gemensamma utrymmen	2020	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Byte av fläktar på tak (mekanisk ventilation)	2020	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Nya elledningar, LED-armaturer med rörelsevakt i alla gemensamma utrymmen	2020	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Byte trasiga fönster i gemensamma utrymmen	2020	
OVK genomförd och godkänd	2020	Oppundav. 7-13
Dränering av fastigheten	2019 - 2020	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Nya frånluftsfläktar	2019	Jönåkersv. 2 C,D
Nedre delen av fasaden (sockel) putsad	2019	Jönåkersv. 2 A-D
Delvis ny undercentral efter vattenskada	2019	Jönåkersv. 2 A-D
Byte av garageportar till isolerande	2019	Jönåkersv. 4
OVK genomförd och godkänd	2019	Jönåkersv. 2 A-D
Installation av nya nyckeltuber på samtliga lägenhetsdörrar	2019	
Två (nya) bostadsrätter färdigställdes i tidigare lokaler	2019 - 2021	Oppundav. 7-13
Relining av ventilationskanaler	2019 - 2020	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Föreningslokal byggdes	2019 - 2020	Oppundav. 9
Ny undercentral	2018 - 2019	Oppundav. 7-13
Byte av fönsterbleck på burspråk	2017	Jönåkersv. 4-8
Installation av Aptus låssystem	2017	
Stamspolning av samtliga lägenheter	2017	
Ny energideklaration	2017	
Byte av ytterportar	2016	Oppundav. 9-13
Byte av samtliga ytterfönster	2015	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Nya takplåtar monterade på portarna	2014	Jönåkersv. 2 A-D
Dräneringsarbeten	2014	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Fjärrvärmesystem skiljs från Familjebostäder	2014	
Ny tvättstuga och grovtvättstuga	2010	Jönåkersv. 6
Källargång - golv och väggar - delvis målade	2010	Jönåkersv. 4-8
Byte av badrumsfönster	2006	Jönåkersv. 6-8
Stambyte och renovering av badrum	2006	Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13

Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering av cortenplåt (återstående)	2022	Jönåkersv. 4–8
Tilläggsisolering vind	2022	Jönåkersv. 4–8 & Oppundav. 7-13
OVK	2022	Jönåkersv. 4–8
Radonmätning	2023	Jönåkersv. 4–8
Nya fönster i badrum	2023	Jönåkersv. 4 & Oppundav. 9-13
Ny energideklaration	2023	Jönåkersv. 4–8 & Oppundav. 7-13

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Många gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

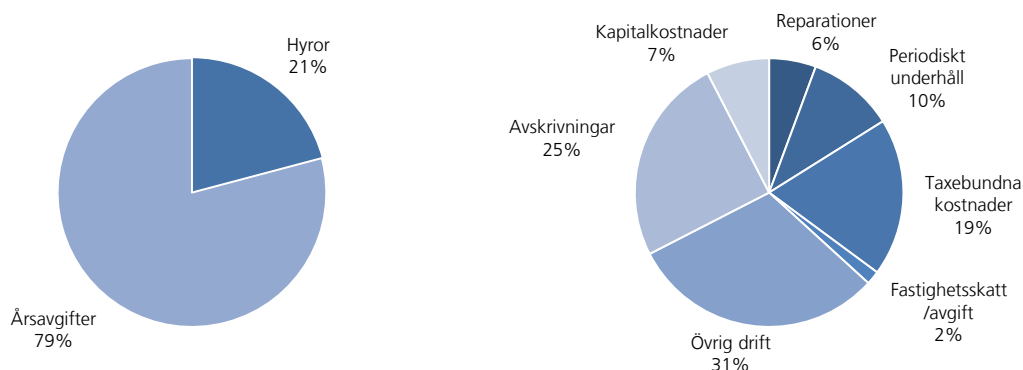
Föreningen upplåter 35 parkeringsplatser och 3 garage.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	7 774 888	13 613 745
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 323 305	4 262 990
Finansiella intäkter	23 174	29 085
Minskning kortfristiga fordringar	769 043	0
Medlemsinsatser	8 695 000	0
	13 810 522	4 292 075
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 101 883	3 812 221
Finansiella kostnader	570 984	1 152 135
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	4 809 722
Ökning av kortfristiga fordringar	0	125 453
Minskning av kortfristiga skulder	955 390	231 401
	6 628 257	10 130 932
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 957 154	7 774 888
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	7 182 265	7 774 888

*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

Hemsidan förbättrad

Den nya styrelsen (juni 2021) har gjort bedömningen att adressen "<https://sockenstamman.bostadsraterna.se/>" är komplex och svår att hitta och komma ihåg. Med anledning av detta så har styrelsen registrerat den mer användarvänliga domänen: **sockenstamman.se**

Betydande delar av föreningens hemsida har också förbättrats eller gjorts om. Förbättringar inkluderar (men begränsas inte till): information till mäklare, information om föreningen och närområdet, information ang. in- och utflyttning, information om TV och internet samt information om föreningslokalen och föreningens grillplats.

Ny E-post

Likaså har styrelsen ansett att det gratiskonto (brfsockenstamman4@gmail.com) hos Google som tidigare använts är onödigt komplicerat samt troligen leder till att e-post från styrelsen hamnar i skräppost hos mottagaren. För att förenkla, men även för att ha en mer professionell framtoning har styrelsen under året migrerat till Google Workspace och e-postadressen: **styrelsen@sockenstamman.se**

Stamspolning

En stamspolning genomfördes i byggnaden på Jönåkersv. 2 (januari-februari).

Utökad kapacitet i miljöstuga

Under årets andra hälft har styrelsen beslutat att utöka antalet kärl (kartong) i miljöstuga. Samtidigt har informationsblad om sopsortering delats ut till samtliga boende då miljöstugan ofta missbrukas/missköts. Föreningens hemsida har även uppdaterats med anvisningar om sortering, samt adress och öppettider hos ÅVC.

Ny grillplats

Lagom till våren upphandlade och installerade styrelsen (mars) en ny grill på föreningens gemensamma grillplats. Härmed har föreningen en rejäl grill ändamålsbyggd för offentliga miljöer. Grillen, en Widala 'Element', ersätter en tidigare grill i hobby-kategorin.

Brandsäkerhet

Under mars månad installerades även brandsläckare samt tillhörande skyltar i samtliga tvättstugor samt i gemensamhetslokalen där även en brandfilt sattes upp. Brandsläckare byttes även ut i miljöstuga. Samtliga brandsläckare monterades i skåp. Under hösten kompletterades med installation av brandsläckare i två av föreningens garage.

Försäljning av lägenheter

I mars månad togs slutligen de lägenheter som föreningen låtit uppföra (2019) till försäljning. Denna försäljning inbringade (avrundat samt innan beskattning) **2.5 miljoner kronor** respektive **1.6 miljoner kronor** till föreningen.

För att underlätta ytterligare försäljningar (av hyresrätter) hölls under september månad en extra stämma där beslut togs att ombilda och sälja alla hyresrätter i föreningen om/när möjlighet uppstår.

Styrelsen har så i november månad och efter upphandling av mäklartjänster, sålt ytterligare en lägenhet vilken omvandlats från hyresrätt till bostadsrätt. Lägenheten såldes för **4.6 miljoner kronor**. I samband med denna försäljning tog styrelsen fram dels ett besiktningsprotokoll för hyresrätter samt en detaljerad processbeskrivning/lathund för ombildning och försäljning av desamma.

Konsolidering av konton och lån

Styrelsen har vid tillträde identifierat och tagit kontroll över bankkonton som tidigare administrerats av ekonomisk förvaltare (Carin Forslund AB). Flera konton hos Swedbank har avslutats och med saldon på omkring **800 tusen kronor** överförda till SBAB, varifrån styrelsen begärt att amortera lån med **10 miljoner kronor** (lån som förfaller januari 2022). Härmed sker inte bara en behövlig konsolidering för ökad kontroll och synlighet, utan kostnad minskar och föreningens ekonomi förbättras inför verksamhetsåret 2023.

Uthyrning av grovsoprum

I arbetet att se över föreningens intäkter har uppdagats att avisering för det grovsoprum som nyttjas av Familjebostäder (Oppundav. 15) inte skett på tre år. Hyran har därför drivits in retroaktivt. Styrelsen har även påbörjat en process att omförhandla kontraktet i syfte att sätta en mer skälig hyra (idag **1 250 kronor** per månad, oförändrad sedan 2017).

Uthyrning av förråd

Fyra större (omkring 10 kvm till yta) förråd har tillgängliggjorts föreningens medlemmar under sommaren. Hyran har satts till 100 kr per kvadratmeter, eller **ca 1.000 kronor** per förråd och månad.

Föreningslokalen

Den nybyggda föreningslokalen har under verksamhetsåret varit uthyrd under totalt **16 dygn**. Styrelsen har kontinuerligt förbättrat och utökat information kring bokning, samt hyresavtal. Bland annat har en mer utförlig objektsbeskrivning med bilder tagits fram och betalningssättet ändrats.

Förbättrad tvättstugebokning

Många boende har inte känt till möjligheten att boka tvättstuga [hemifrån] med dator, telefon eller surfplatta. Information på föreningens hemsida har varit dels felaktig, dels utdaterad. Styrelsen har därför under sommaren 2021 förbättrat dokumentation på hemsidan i detta avseende och publicerar nu aktuell URL (dator) och aktuell app (iOS, Android), samt en tydligare instruktion.

Indragning av fiber till lägenheter och upphandling av gemensam tjänst

Vid en inventering av föreningens fastighetsnät upptäcktes att flera hushåll saknade indragen fiber. Styrelsen kompletterade därför med ett antal nyinstallationer under perioden juni till september.

Styrelsen har därefter genomfört en förstudie kring internetanvändning i föreningen och under vintern 2021 upphandlat internet för boende via gruppavtal.

Jourtelefon avvecklades

Den jourtelefon som roterat inom styrelsen avvecklades vid styrelsens tillträde (juni 2021). Detta då samtalen har varit för få och administrering (rotation inom styrelsen) fungerat dåligt under föregående period. Viss kostnadsbesparing gjordes därmed.

"Ny" parkeringsplats

I mars återinförde styrelsen en mindre parkeringsplats som tagits bort av tidigare styrelse. Parkeringsplatsen som lämpar sig för mindre fordon hyrdes ut till ett rabatterat pris.

Förbättrade entréer

Under försommaren med flera häftiga regn rapporterade boende ingress av vatten i entréer på Jönåkersv. 4(6,8). Vid inspektion av portar har styrelsen uppmärksammat att berörda entréer avikit från övriga i det att sparkplåt inte har varit vattenavvisande och att brytskydd (som också har en vattenavvisande effekt) saknats. Ny plåt med vinkel nedtill har därför monterats på berörda portar.

Brytskydd har också monterats på samtliga entréer inkl. Jönåkersv. 2A-D där de saknats. Detta i syfte att hålla både väta och tjuvar ute samt uppnå samma "funktionsnivå" och därmed förenkla kommande underhåll.

Skyltning och dörrstängare

Utöver brytskydd (se ovan) har nya skyltar satts upp i källargångar vilka uppmanar till att hålla dörrar stängda. Funktion på dörrstängare har också setts över. Detta med anledning av flera inbrott i förråd under 2020/2021.

Justering av värme

Sedan byte av undercentral 2019 har boende upplevt låga temperaturer, trots genomförd 'slutjustering'. Styrelsen har därför i flera omgångar justerat värmekurvan ytterligare och värmen är nu adekvat för samtliga boende. I samband med justering av värme togs även en s.k. 'avgasare' i bruk vars syfte är att eliminera luft och korrosion i radiatorkretsarna.

Återställning av källarutrymmen

Flera kulvertar under trapphus i de äldre fastigheterna har varit öppnade med väggar raserade och med sten, bråte och diverse organiskt avfall lämnat däri. Styrelsen har under hösten låtit sanera och mura igen dessa utrymmen. Inspektionsluckor samt ventilation mot kulvert har installerats.

I samband med justering av värme (se ovan) har styrelsen även återställt väggar/tak i undercentral som skadats vid installation 2019. En ny vattenslang har monterats och väggar har delvis spacklats och målats av styrelsen. Utrymmet har grovstädats.

Redundant internet

En fränkopplad och nedmonterad ingående fiber från Stokab åtgärdades. Kabeln monterades om, signaltestades och nytt kopplingskåp sattes upp. Indragning av Skanovas fiber korrigerades också delvis. Därmed har föreningen åter möjlighet att byta leverantör samt till redundant ingående internetanslutning. Samtliga åtgärder skedde utan kostnad för föreningen.

Lägre hyror för parkeringsplatser och garage

I november 2021 beslutade styrelsen att sänka hyror för parkeringsplatser och garage. Med start kalenderåret 2022 är hyrorna därmed **400 kronor** (500 kr) respektive **1.400 kronor** (1500 kr).

Avtal

Styrelsen har inför årsskiftet 2021/2022, initierat ett arbete att se över föreningens samtliga kontrakt och dokumentera behov samt tillfälle (datum) att omförhandla eller säga upp avtal.

Hyresförhandlingar

HSB (föreningens tidigare förvaltare) har under hösten 2021 kontrakterats att förhandla hyror med Hyresgästföreningen kring föreningens bestånd. Vid utgången av kalenderåret är förhandlingarna pågående, men styrelsens ingångsvärde är att få till stånd en något större ökning, givet de förbättringar som gjorts i fastigheterna och givet att hyresförhandlingar inte beställts 2019/2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113
Tillkommande medlemmar: 27
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	693
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 130	1 090
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 649	10 649
Elkostnad/m ² totalyta	28	43
Värmekostnad/m ² totalyta	178	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	137
Soliditet (%)	64	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 212	-2 552
Nettoomsättning (tkr)	4 324	4 263

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 320 m² bostäder och 91 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	97 535 388	3 271 247	0	94 264 141
Reservfond	0	-1 000 000	0	1 000 000
Upplåtelseavgifter	10 967 490	5 423 753	0	5 543 737
Fond för yttre underhåll	850 294	111 000	107 102	632 192
S:a bundet eget kapital	109 353 172	7 806 000	107 102	101 440 070
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-11 853 277	-111 000	-1 659 472	-10 082 805
Årets resultat	-3 212 352	-3 212 352	2 552 370	-2 552 370
S:a ansamlad förlust	-15 065 629	-3 323 352	892 898	-12 635 175
S:a eget kapital	94 287 543	4 482 648	1 000 000	88 804 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 212 352
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 742 277
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 000
summa balanserat resultat	-15 065 629

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

789 987
-14 275 642

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	4 323 305	4 262 957
Övriga rörelseintäkter		0	43
Summa rörelseintäkter		4 323 305	4 262 990
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-4 193 587	-3 720 705
Övriga externa kostnader	Not 4	-595 520	-190 008
Personalkostnader	Not 5	-312 776	-310 808
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 885 964	-1 880 090
Summa rörelsekostnader		-6 987 847	-6 101 611
RÖRELSERESULTAT		-2 664 542	-1 838 621
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 174	29 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-570 984	-742 835
Summa finansiella poster		-547 809	-713 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 212 352	-2 552 371
ÅRETS RESULTAT		-3 212 352	-2 552 371

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7	132 279 282	134 165 246
Summa materiella anläggningstillgångar	132 279 282	134 165 246
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	132 279 282	134 165 246
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	742 017
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 235 445	122 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	150 229	185 440
Summa kortfristiga fordringar	1 385 674	1 050 325
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	13 852 762	7 774 888
Summa kassa och bank	13 852 762	7 774 888
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	15 238 436	8 825 213
SUMMA TILLGÅNGAR	147 517 718	142 990 459

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 502 878	99 807 878
Reservfond		0	1 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	850 294	632 192
Summa bundet eget kapital		109 353 172	101 440 070
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 853 277	-10 082 805
Årets resultat		-3 212 352	-2 552 370
Summa ansamlad förlust		-15 065 629	-12 635 175
SUMMA EGET KAPITAL		94 287 543	88 804 895
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	38 511 148	52 011 148
Summa långfristiga skulder		38 511 148	52 011 148
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	13 500 000	0
Leverantörsskulder		342 707	629 172
Skatteskulder och diverse skulder		251 498	248 477
Övriga skulder		0	10 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	624 821	1 286 432
Summa kortfristiga skulder		14 719 027	2 174 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 517 718	142 991 089

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	200 år	200 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 417 229	3 385 643
Hyror bostäder	546 441	574 275
Hyror lokaler	49 000	0
Hyror parkering	211 129	211 129
Hyror garage	52 500	52 500
Hyror förråd	42 240	31 393
Överlåtelse/pantsättning	4 950	8 007
Öresutjämning	35	42
Övriga intäkter	-219	0
	4 323 305	4 262 990

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	111 250	365 939
	Fastighetskötsel beställning	22 457	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	187 500	92 348
	Fastighetskötsel gård beställning	31 206	0
	Snöröjning/sandning	150 839	68 131
	Städning entreprenad	75 000	96 609
	Städning enligt beställning	5 061	0
	Mattvätt/Hyrmattor	35 884	0
	Hissbesiktning	5 701	0
	Bevakning	0	24 181
	Gemensamma utrymmen	1 731	0
	Garage/parkering	2 030	0
	Gård	31 699	310 014
	Serviceavtal	35 564	0
	Förbrukningsmateriel	2 965	0
	Teleport/hissanläggning	5 356	0
	Störningsjour och larm	8 536	0
	Brandskydd	22 385	0
	Fordon	69	0
		336 484	957 222
	Reparationer		
	Tvättstuga	34 427	0
	Entré/trapphus	40 867	0
	Lås	10 314	24 947
	VVS	10 121	0
	Ventilation	23 623	0
	Elinstallationer	6 373	0
	Bredband	49 750	0
	Hiss	61 616	70 688
	Fönster	5 612	0
	Skador/klotter/skadegörelse	85 521	0
	Vattenskada	98 125	0
		426 349	95 635
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	118 030	0
	VVS	40 000	0
	Värmeanläggning	26 717	0
	Elinstallationer	374 862	0
	Huskropp utvändigt	116 875	0
	Mark/gård/utemiljö	113 504	0
		789 987	0

Taxebundna kostnader		
El	151 313	231 475
Värme	963 080	732 618
Vatten	227 493	161 295
Sophämtning/renhållning	90 776	145 710
Grovsopor	8 314	0
	1 440 976	1 271 098
Övriga driftkostnader		
Försäkring	133 212	125 752
Tomträttsavgäld	432 400	409 300
Samfällighetsavgift	22 882	0
Kabel-TV	24 168	0
Bredband	62 905	65 271
Övriga fastighetskostnader	0	667 071
	675 567	1 267 394
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	125 474	129 356
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 794 837	3 720 705
Not 4	2021	2020
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	5 002	0
Medlemsinformation	3 309	0
Tele- och datakommunikation	6 773	4 333
Juridiska åtgärder	53 832	0
Inkassering avgift/hyra	1 550	0
Revisionsarvode extern revisor	2 188	16 875
Föreningskostnader	288	7 040
Styrelseomkostnader	3 813	0
Fritids- och trivselkostnader	830	0
Förvaltningsarvode	159 471	142 190
Förvaltningsarvoden övriga	28 275	13 732
Administration	25 610	5 838
Konsultarvode	290 129	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 450	0
	595 520	190 008
Not 5	2021	2020
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	238 000	236 500
Sociala kostnader	74 776	74 308
	312 776	310 808

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	73 488	67 621
	Yttertak K3	43 228	43 228
	Fasader/balkonger K3	129 685	129 685
	Fönster/dörrar och portar K3	90 718	90 718
	Stomkomplettering förening K3	213 089	783 695
	Stomkomplettering medlem K3	570 614	0
	Stamledning VA K3	484 158	484 158
	Luftbehandlingssystem K3	86 457	86 457
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	194 528	194 528
		1 885 964	1 880 090

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 713 185	139 903 463
	Nyanskaffningar	0	4 809 722
	Utgående anskaffningsvärde	144 713 185	144 713 185
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 547 939	-8 667 849
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 885 964	-1 880 090
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 433 903	-10 547 939
	Planenligt restvärde vid årets slut	132 279 282	134 165 246
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 094 429	47 094 429
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 600 000	62 954 000
	Taxeringsvärde mark	44 400 000	44 148 000
		111 000 000	107 102 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	106 400 000
	Lokaler	0	702 000
		111 000 000	107 102 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	127 250	122 868
	Klientmedel hos SBC	1 104 392	0
	Fordringar kreditfakturer	3 803	0
		1 235 445	122 868

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring		22 743	20 529
	Bredband		10 336	16 336
	Tomträttsavgäld		117 150	108 100
	Förvaltningsarvode		0	20 085
	Bostadsrätterna i Sverige		0	7 190
	Låneräntor		0	13 200
			150 229	185 440

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		632 192	632 192
	Reservering enligt stadgar		111 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		107 102	0
	Vid årets slut		850 294	632 192

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2021-12-31	2020-12-31	Villkors- ändringsda g
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Handelsbanken	0,970 %	13 216 666	13 216 666	2023-12-30
	Handelsbanken	1,110 %	13 294 482	13 294 482	2025-01-30
	SBAB	1,320 %	12 000 000	12 000 000	2024-10-11
	SBAB	0,880 %	13 500 000	13 500 000	2023-01-23
	Summa skulder till kreditinstitut		52 011 148	52 011 148	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 500 000	0	
			38 511 148	52 011 148	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 011 148 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 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	11 044	10 473
Värme	131 121	97 556
Vatten	33 182	4 740
Sophämtning	7 314	3 102
Extern revisor	0	15 000
Ränta	72 362	72 362
Avgifter och hyror	346 287	0
Snöröjning/sandning	9 763	0
Vattenskada	13 748	5 361
Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 808
	624 821	214 402

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten och åtgärder kan behöva utföras de kommande åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger den upprättade underhållsplanen, den årliga besiktningen samt diskussion med förvaltare och leverantörer.

- Byte av trasiga fönster (samt galler) markplan Jönåkersv. 4–8 samt Oppundav. 7–13
- Målning av källare Jönåkersv. 4–8 samt Oppundav. 7–13
- Ombyggnad av källarförråd, ev. till gallerbur i äldre hus (Jönåkersv. 4–8 samt Oppundav. 7–13)
- Ev. asbestsanering källare (rör)

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Jonas Markström
Ordförande

Pontus Gestrin
Vice ordförande

Alexander Sundström Barrientos
Ledamot

Mikael Skoog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Sockenstämman 4

Org.nr 769622-2699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sockenstämman 4 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 2021-12-31 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 för föreningen.

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 revisors sed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Sockenstämman 4 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Norrköping enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

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