



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Diagonalen



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.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 Diagonalen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2052.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1955-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Linda Hanneberg	Ordförande	Kommer avsluta sitt uppdrag i samband med föreningsstämman i juni 2022.
Erik Brown	Ledamot	
Julia Lokrantz	Ledamot	
Inga Wall	Ledamot	Kommer avsluta sitt uppdrag i samband med föreningsstämman i juni 2022.
Caroline Eriksson Lantz	Suppleant	Har avslutat sitt uppdrag i dec 2021 pga flytt
Erik Kärvell	Suppleant	Har avslutat sitt uppdrag i aug 2021 pga flytt
Susanna Lindblom Hellén	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Caroline Eriksson Lantz och Erik Kärvell.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karolina Lövström
Jan-Olov Swahn

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

BDO
Privat

Valberedning

Christer Karlsson
Jonatan Kinert

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA SICKLAÖN 266:2 Gillevägen 3 (f.d. Atlasvägen 43), 131 33 Nacka	1955	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

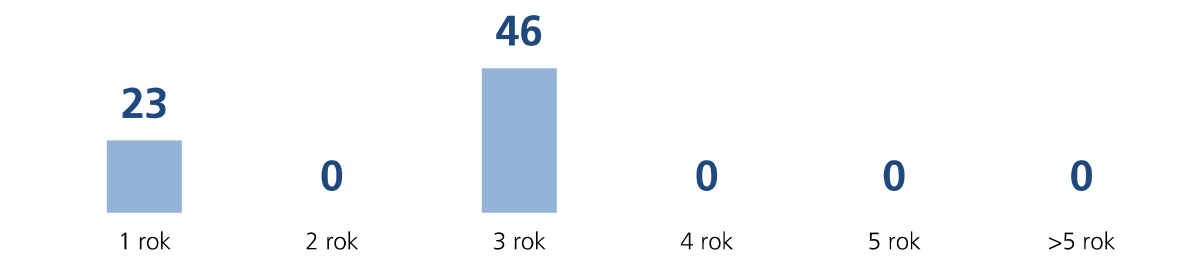
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 933 m², varav 3 830 m² utgör boyta och 103 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av insida lägenhetsfönster på 11-12 tr.	2021	TotalFönster
Renovering av utsatta fönsterpartier i 2 st. lägenheter (lght 67 och 61).	2021	TotalFönster
Byte av kilrem till tilluftsaggregat för trapphus.	2021	
Nya armaturer i trapphus	2021	Utbyte av samtliga armaturer i trapphus. Led installeras.
Helrenovering av cykelrum	2021	
Inköp och installation av ny tvättmaskin (2) och torktumlare (A) för spontantvätt.	2021	Trasig, gammal.
Montering av plåtbleck på balkonger utan inglasning.	2021	Åtgärd för att förhindra att regn läcker in i sprickan mellan fasad och balkongplatta.
Utbyte av avfuktare i torkrum i tvättstugan.	2021	Trasig, fungerade dåligt.
Akut åtgärd takterrass.	2021	Fukt har tagit sig in från fasad till trapphus.
Byte av låskista i dörr från hisshall mot tvättstuga.	2021	Den var uttjänt pga ålder och slitage.
Brandskyddsdörr installeras till tvättstugan	2020	
Byte av flödesmätare för fjärrvärme	2020	OneNordic
Renovering lägenhet	2020	Renovering av en lägenhet plan 12 pga en ej åtgärdad vattenskada orsakad av dagvatten
Hissar	2020	Modernisering genom byte
Takrenovering	2020	Renovering av tak pga vattenskada i lght plan 12
Nytt sopsorteringssystem	2020	Utökning av möjligheten till sortering i yttre rummet.
Brandkontroll av Brandkåren	2020	Lagstadgad kontroll
Installation av ny belysning i soprummen	2020	Automatisk rörelsesensor
Installation av automatiskt dörröppningssystem i entrén	2020	Tormax
Årskontroll av stigarledning och rökluckor i trapphus	2020	Utfört av Brandsäkra, nytt avtal från i år gällande årlig kontroll
OVK inkl sotning kanaler och injustering	2019 - 2020	
Lägenhetssyn	2019 - 2021	Samtliga lägenheter genomgångna årsskiftet 2021/2022.
Målning soprum	2018	
Avloppsrensning	2018	
Tilläggsisolering av vind	2017	
Installation av brandvarnare i hissrum	2016	
Avtal om gruppanslutning bredband	2016	Pågående, 50 år
Målning garagedörrar	2016	
Målning styrelserum	2016	
Installation av nödbelysning	2016	SBA

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering och dränering garagedfart	2015	
Målning soprum och entre	2015	Entren vid hissarna
Installation frånluftsåtervinning	2015 - 2016	
Dränering av grund, markarbete västra sidan	2015	
Nya maskiner i tvättstugan	2014	Byte av tvättmaskin och torktumlare
Renovering av yttertak	2014	Viss del av tak där misstanke om läckage förelåg
		Pågående
Sortering av matavfall	2014	Våning 1 och 2
Målning av trapphus	2014	
Renovering grovsoprum	2012	
Vattenbehandlingssystem	2012	Värmeanläggning
Tilläggsisolering av vind	2011	
Renovering av torkrum	2011	
Spolning av avloppsstammar	2011	Enligt 5-års intervaller
Värmeanläggning	2010	Byte av stamventiler och strypventiler
Fasad vid balkong, pågå	2010 - 2022	Byte av plåtfasad och tilläggsisolering
Ventilation	2009	Genomgång av fastighetens ventilation
Takbesiktning	2009	
Nytt låssystem	2008	
Målning av grund och garagedörrar	2008	
Trapphusrenovering	2007 - 2008	Ommålning av trappus och renovering av entrédörrar
Elstambyte	2006 - 2007	
Rörstambyte	2006 - 2007	
Dränering del av grund	2005	
Fönsterrenovering	2003	Nya ytterfönster
Omputsning av fasad	1990	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak (besiktning, byte)	2022	Del av underhållsåtgärder genom SBC-konsult
Spolning avloppsstammar	2022	
Fönsterbyte	2022	
Helrenovering: Dränering av grund	2022	Del av underhållsåtgärder genom SBC-konsult
Radonmätning	2023	Långtidsmätning a 2 mån (lämplig period: okt-april)
Porten/entren (slipning, ytbehandling av trä och marmordetaljer)	2023	Framflyttat pga ändrad prioriteringsordning.
Målning trapphus och hissdörrar	2023	Framflyttat pga ändrad prioriteringsordning.
Byte tvättmaskin och torktumlare i spontantvätt nr 1	2024	Enligt u-plan, om det finns behov av två st. spontantvättar.
Garageportar med tillhörande beslag m.m.	2024	Framflyttat då besiktning påvisade gott skick 2021.
Besiktning av balkonger	2024	
OVK-besiktning	2025	
Värmestammar och radiatorer, byte	2026	
Fasad vid balkong	2027-2028	Byte plåtfasad, tilläggsisolering. Renovering av balkonger kommer att ske under 2022.
Helrenovering: Fasad	2027-2028	Del av underhållsåtgärder genom SBC-konsult
Helrenovering: Balkonger	2027-2028	Del av underhållsåtgärder genom SBC-konsult

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband 250/100 fiber + Digital-TV Bas	Telenor gruppanslutning
Vinterunderhåll	Snökedjan
Elnät	Nacka Energi
Vatten	Nacka Vatten och Avfall
Kartong, tidningar, metall, plast	LLAB
Matavfall	Nacka vatten och avfall, underleverantör Urbaser
Städning trapphus	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Grovavfall	Nacka vatten och avfall, underleverantör Urbaser
Elhandel	Boo Energi
Årlig kontroll brandluckor trapphus och stigarledning	Brandsäkra
Årlig kontroll och justering ventilation trapphus	VTS
Serviceavtal	Trygga Hiss
Extern revisor	BDO
Fastighetsförsäkring	Folksam genom Bostadsrätterna
Underhållsavtal: Kyl och värmepumpsanläggning	Enstar
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avlopp/stammar	Avloppsteknik AB

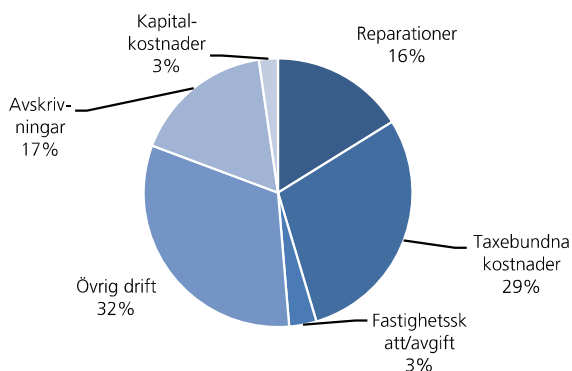
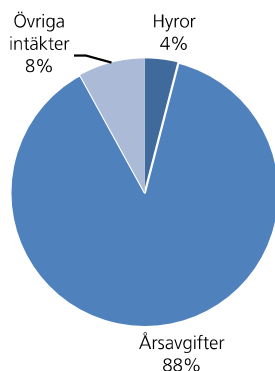
Föreningens ekonomi

Avskrivningarna kommer att delas upp i två etapper så avskrivningarna blir inte lika stora som budgeterat för 2022. Av samma anledning påverkas också lånens räntebelopp som inte kommer upp i samma summa som i budgeten.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 912 994	2020 1 721 884
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 801 305	2 712 797
Finansiella intäkter	40	60
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 357
Ökning av kortfristiga skulder	102 681	183 576
	2 904 027	2 899 789
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 614 469	2 046 106
Finansiella kostnader	76 682	111 607
Ökning av materiella anläggningstillgångar	175 446	1 327 502
Ökning av kortfristiga fordringar	45 845	0
Minskning av långfristiga skulder	79 964	223 464
	2 992 406	3 708 679
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	730 842	912 994
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-182 151	-808 890

*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

Teknisk förvaltning inkl. städ av trapphus

-Avtal med SBC tecknades i mars 2021 gällande komplett Teknisk förvaltning och Städ av trapphus. Detta avtal började gälla 2021-09-01. Föreningen har inte haft komplett teknisk förvaltning tidigare, utan det har varit styrelsen som haft hela ansvaret för detta område.

-Tidigare avtal med Jbex avslutades i oktober 2021. Detta gällde Fastighetsskötsel och Städ av trapphus.

Underhålls- och fastighetsförbättringar (kompletterade information till 3. Teknisk status)

-Renovering av utsatta fönsterpartier i 2 st lägenheter var så kallade akuta åtgärder då det regnade in i bostaden. Åtgärderna betalades av föreningen då dessa uppkommit genom tidigare brister i underhåll av fasad.

-Upphandling av projektledning från SBC gällande underhållsåtgärder avseende fasad, dränering av grund, tak, balkonger och ev. fönster.

-Byte av låskista i dörr från trapphus mot takterrass pga misskötsel. Nu krävs lån av nyckel från styrelsen för att komma ut på och använda takterrassen.

-Kontroll och bedömning av regnvatten utifrån i flera förråd samt i källaren på norra sidan. Läckage finns från markytan genom igensatt lucka i det gamla oljerummet. OCAB har gjort fuktbedömning och lämnat rekommendationer avseende lämpliga åtgärder.

-Vatten/fuktskador som upptäckts under lägenhetssyner har eller är pågående att åtgärdas.

Kontroller/Service

-Teståtgärd av bristfällig ventilation i 1:orna har skett genom VTS har genomförts i en 1:a (lgt 26). Utvärdering visade att luftflödet förbättrades, undertrycket minskade samt att det blev lite kallare. (Uppföljning och fortsatt arbete med ventilation ska ske framöver).

Dokumentation/Administration

-Inköp av brandsäkert dokumentskåp för säkrare förvaring av föreningens pappersarkiv.

-Sedvanliga inköp av kontorsmaterial efter behov.

Sophämtning/Återvinning

-Under hösten har avtal gällande grovavfall sagts upp, med anledning av att det varit så pass mycket misskötsel under en lång period. Styrelsen har innan borttagandet påmint och vädjat till medlemmarna om att följa reglerna.

-Införande av mindre kärl för batterier och ljuskällor infördes i samband med borttagning av kärl för grovavfall.

-Ökat hämtning av kartong och återvinningspapper till 2 gånger/v pga. Covid-19, då många handlar via internet och kärlen ofta blev överfulla.

-Byggt en regel runt kärlen i soprummet för att skydda rör och väggar.

-Infört insamling av färgat och ofärgat glas.

Ekonomi

-Föreningen har fått skadestånd utbetalat från Nacka kommuns försäkringsbolag. Detta gäller de översvämningar som skedde under våren 2021 i källaren, där ansvaret låg på kommunen. Skadeståndet motsvarar de faktiska utgifter som föreningen har haft pga. detta. För att uppnå detta har ordföranden lagt ner mycket tid på att samlas ihop dokumentation och foton som skickats in till kommunen.

-Årsavgiften höjdes med 10% vid årsskiftet 2021/2022. Detta med anledning av kommande mycket omfattande underhållsarbete, vilket kommer innebära att föreningen behöver ta ett stort lån (i relation till befintlig belåning). Höjningen skedde efter samråd med ekonom på SBC i samband med budgetarbetet, och medlemmarna informerades i direkt anslutning till att styrelsen fattade beslutet i december.

-Omläggning av lån med tidigare villkorsändringsdag 2021-01-05 enligt följande villkor: ränta 0,650%, amorteringsfritt, rörligt, villkorsändringsdag 2022-12-31.

-Omläggning av lån med tidigare villkorsändringsdag 2021-09-01 enligt följande villkor: ränta 0,56%, amorteringsfritt, bundet 2 år, villkorsändringsdag 2023-09-01.

-Omläggning av lån med tidigare villkorsändringsdag 2021-00-00 enligt följande villkor: ränta 0,58%, amorteringsfritt, bundet 2 år, villkorsändringsdag 2023-10-30.

Övrigt

-Föreningens lekmannarevisor avslutar sitt uppdrag 2021-12-31 av personliga skäl.

-Genomgång av tidigare lägenhetssyner, upprättande av nya rutiner för detta samt genomförande av lägenhetssyn i samtliga lägenheter.

- Upphandling av avtal med Avloppsteknik AB gällande 10-årigt periodiserat underhåll av avloppsstammar. Underhållsintervall: Stickledning var 5e år, Stammar var 10e år. Nyckeltal: Avsättning per kvm/år: 6,77 kr. Lägenhetsstorlek i genomsnitt: 55,5 kvm. Årligt underhållskostnad/55,5 kvm: 376 kr. I mars 2022 planeras uppstart av det förebyggande underhållet med Stammar.

- Som ett led i de stora och nödvändiga underhållsarbeten av fastigheten ska en besiktning av balkongernas status genomföras i början av 2022. Efter detta kan den budget som gjorts före årsskiftet 2021/2022 väsentligen påverkas beroende på resultatet av besiktningen.

- Med anledning av Rysslands invasion av Ukraina ska styrelsen boka in en statuskontroll som en första åtgärd. Årliga rutiner för styrelsen gällande skyddsrum ska tas fram under 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	643	644	644
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 346	2 367	2 425	2 527
Elkostnad/m ² totalyta	63	42	48	47
Värmekostnad/m ² totalyta	69	58	62	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	61	48	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	28	28	28
Soliditet (%)	36	38	37	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-439	63	157	45
Nettoomsättning (tkr)	2 728	2 710	2 717	2 683

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 830 m² bostäder och 103 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	138 200	0	0	138 200
Upplåtelseavgifter	2 172 270	0	0	2 172 270
Kapitaltillskott	14 000	0	0	14 000
Fond för yttre underhåll	2 299 010	203 094	-162 500	2 258 416
S:a bundet eget kapital	4 623 480	203 094	-162 500	4 582 886
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 153 549	-203 094	225 550	1 131 093
Årets resultat	-438 990	-438 990	-63 050	63 050
S:a fritt eget kapital	714 559	-642 084	162 500	1 194 143
S:a eget kapital	5 338 039	-438 990	0	5 777 029

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-438 990
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 356 643
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 094
summa balanserat resultat	714 559

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	714 559
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 728 438	2 709 577
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 867	3 220
Summa rörelseintäkter		2 801 305	2 712 797

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 180 383	-1 739 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 198	-122 196
Personalkostnader	Not 6	-195 888	-184 085
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-524 178	-492 093
Jämförelsestörande poster		-25 007	
Summa rörelsekostnader		-3 163 654	-2 538 200

RÖRELSERESULTAT

-362 348 **174 597**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	-76 682	-111 607
Summa finansiella poster	-76 642	-111 547

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-438 990 **63 050**

ÅRETS RESULTAT

-438 990 **63 050**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	13 923 491	14 290 445
Inventarier	Not 9	115 120	28 133
Summa materiella anläggningstillgångar		14 038 611	14 318 577
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 042 111	14 322 077
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	784 363	921 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	99 696	98 335
Summa kortfristiga fordringar		884 059	1 020 366
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		884 059	1 020 366
SUMMA TILLGÅNGAR		14 926 170	15 342 443

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 310 470	2 310 470
Kapitaltillskott		14 000	14 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 299 010	2 258 416
Summa bundet eget kapital		4 623 480	4 582 886
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 153 549	1 131 093
Årets resultat		-438 990	63 050
Summa ansamlad förlust		714 559	1 194 143
SUMMA EGET KAPITAL		5 338 039	5 777 029
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 008 730	4 124 000
Summa långfristiga skulder		3 008 730	4 124 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 976 064	4 940 758
Leverantörsskulder		157 260	122 581
Skatteskulder		9 487	7 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	436 590	370 394
Summa kortfristiga skulder		6 579 401	5 441 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 926 170	15 342 443

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

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

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	10 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	25 år	25 år
Inventarier	10 år	10 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Utemiljö	25 år	25 år
Vattenrening	10 år	10 år
Cykelrum	25 år	

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	2 464 549	2 464 549
	Hyror parkering	24 114	24 000
	Hyror garage	88 800	79 200
	Bredbandsintäkter	136 620	136 620
	Avgift andrahandsuthyrning	14 270	5 124
	Öresutjämning	85	83
		2 728 438	2 709 577
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	1 844	0
	Försäkringsersättning	43 142	0
	Övriga intäkter	27 881	3 220
		72 867	3 220
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 182	67 976
	Fastighetsskötsel beställning	5 627	4 109
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	625
	Snöröjning/sandning	46 914	1 626
	Städning entreprenad	66 545	74 723
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	39 375
	Hissbesiktning	7 922	-332
	Gemensamma utrymmen	1 899	0
	Sophantering	4 488	3 488
	Gård	1 222	1 274
	Serviceavtal	12 468	52 376
	Förbrukningsmateriel	52 009	6 677
	Brandskydd	1 237	30 312
		269 513	282 228
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	124 306	0
	Tvättstuga	19 085	6 119
	Sophantering/återvinning	2 188	0
	Entré/trapphus	3 179	0
	Lås	12 440	2 667
	VVS	44 727	13 039
	Värmeanläggning/undercentral	14 438	0
	Ventilation	30 934	6 071
	Elinstallationer	33 529	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 375	10 528
	Hiss	3 932	0
	Tak	58 800	0
	Fasad	0	8 125
	Fönster	43 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	58 728	2 375
	Vattenskada	69 338	53 105
		522 749	102 029

Not 4	FORTSÄTTNING	2021	2020
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	162 500
		0	162 500
	Taxebundna kostnader		
	El	247 695	164 643
	Värme	271 131	227 713
	Vatten	236 550	240 253
	Sophämtning/renhållning	190 737	131 926
		946 113	764 535
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	103 457	92 231
	Kabel-TV	66 525	226 490
	Bredband	164 375	4 230
		334 357	322 951
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 651	105 581
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 180 383	1 739 825

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	0	1 101
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	20 640	13 275
	Föreningskostnader	450	27 993
	Styrelseomkostnader	38	0
	Förvaltningsarvode	100 997	36 876
	Förvaltningsarvoden övriga	463	0
	Administration	4 094	15 041
	Korttidsinventarier	7 889	0
	Konsultarvode	97 048	20 110
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 580	6 450
		238 198	122 196

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	154 828	135 000
	Sociala kostnader	41 060	49 085
		195 888	184 085

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	19 550	19 550
	Fönster/dörrar och portar K3	57 776	57 776
	Stamledningar VA K3	307 159	307 159
	Värmesystem K3	81 270	81 270
	Hissar K3	37 967	12 656
	Utemiljö allmänt K3	4 305	4 305
	Inventarier	11 788	9 377
		517 404	492 093
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring mask/invent	25 007	0
		25 007	0

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 096 605	21 904 728
	Nyanskaffningar	145 436	1 327 502
	Utrangering hissar	0	-135 625
	Utgående anskaffningsvärde	23 242 041	23 096 605
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 806 160	-8 459 069
	Årets avskrivningar enligt plan	-512 390	-482 716
	Utrangering hissar	0	135 625
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 318 550	8 806 160
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 923 491	14 290 445
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	902 090	902 090
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 256 000	35 256 000
	Taxeringsvärde mark	32 442 000	32 442 000
		67 698 000	67 698 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	67 000 000
	Lokaler	698 000	698 000
		67 698 000	67 698 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	183 406	183 406
	Nyanskaffningar	123 782	0
	Utrangering/försäljning	-93 772	0
	Utgående anskaffningsvärde	213 416	183 406
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-155 273	-145 896
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 789	-9 377
	Utrangering/försäljning	68 765	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-98 296	-155 273
	Redovisat restvärde vid årets slut	115 120	28 133
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	10 379	8 917
	Klientmedel hos SBC	730 842	912 994
	Fordringar	43 142	0
		784 363	921 911
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	34 691	34 075
	Kabel-TV	22 790	56 270
	Bostadsrätterna	0	6 580
	Hisservice	0	0
	Bredband	35 565	1 410
	Bostadsrätterna	6 650	0
		99 696	98 335
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 258 416	2 203 701
	Reservering enligt stadgar	203 094	203 094
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-162 500	-148 379
	Vid årets slut	2 299 010	2 258 416

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	0,000 %	0	1 330 194	
Stadshypotek	0,560 %	1 712 000	1 748 000	2023-09-01
Stadshypotek	0,650 %	1 810 000	1 810 000	2022-12-30
Stadshypotek	0,650 %	2 394 000	2 394 000	2022-12-30
Stadshypotek	0,650 %	1 772 064	1 782 564	2022-12-30
Stadshypotek	0,800 %	1 296 730	0	2023-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		8 984 794	9 064 758	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 946 064	-4 940 758	
		3 038 730	4 124 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 984 794 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 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	17 496 800	17 496 800

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	50 404	21 182
Värme	42 422	28 362
Extern revisor	6 500	13 000
Arvoden	65 500	57 180
Sociala avgifter	20 300	25 237
Ränta	9 100	7 928
Avgifter och hyror	242 364	216 692
Snöröjning	0	813
	436 590	370 394

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

-Installation av brandsäkerhetsskåp för föreningens pappersarkiv kommer att ske i jan-feb 2022 pga. leveransförsening.

-Fortsatt bedömning och planering av åtgärder avseende ventilationen, med huvudfokus på 1:orna, i samråd med Teknisk förvaltning.

-Upphandling via projektkonsult gällande det omfattande underhållsarbete som planeras till att ske under 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

-Upphandling av avtal med Avloppsteknik AB gällande 10-årigt periodiserat underhåll av avloppsstammar. Underhållsintervall: Stickledningar var 5e år, Stammar var 10e år. Nyckeltal: . Avsättning per kvm/år: 6,77 kr. Lägenhetsstorlek i genomsnitt: 55,5 kvm. Årligt underhållskostnad/55,5 kvm: 376 kr. I mars 2022 planeras uppstart av det förebyggande underhållet med Stammar.

-Som ett led i de stora och nödvändiga underhållsarbeten av fastigheten ska en besiktning av balkongernas status genomföras i början av 2022. Efter detta kan den budget som gjorts före årsskiftet 2021/2022 väsentligen påverkas beroende på resultatet av besiktningen.

-Med anledning av Rysslands invasion av Ukraina ska styrelsen boka in en statuskontroll som en första åtgärd. Årliga rutiner för styrelsen gällande skyddsrum ska tas fram under 2022.

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2022

Linda Hanneberg
Ordförande

Erik Brown
Ledamot

Julia Lokrantz
Ledamot

Inga Wall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Extern revisor

Jan-Olov Swahn
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Diagonalen
Org.nr. 714000-0279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diagonalen för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Diagonalen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karina Löfström

Auktoriserad revisor

Jan-Olov Swahn

Lekmannarevisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Årsavgifter	2 710 400	2 464 549	2 464 000
Hyror garage/parkering	0	0	24 000
Hyror parkering	24 000	24 114	0
Hyror garage	105 600	88 800	90 400
Bredbandsintäkter	136 000	136 620	136 000
Avgift andrahandsuthyrning	9 000	14 270	6 347
Öresutjämning	0	85	0
Fakturerade kostnader	0	1 844	0
Försäkringersättning	0	43 142	0
Övriga intäkter	0	27 881	0
	2 985 000	2 801 305	2 720 747

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-90 000	-69 182	-70 000
Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-5 627	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-35 000	-46 914	-15 000
Städning entreprenad	-40 000	-66 545	-78 000
Hissbesiktning	-8 000	-7 922	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 899	0
Sopphantering	-5 000	-4 488	0
Gård	-1 000	-1 222	-2 000
Serviceavtal	-22 000	-12 468	-40 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-52 009	-8 000
Brandskydd	-8 000	-1 237	0
	-263 000	-269 513	-227 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-50 000	0	-160 000
Gemensamma utrymmen	0	-124 306	0
Tvättstuga	0	-19 085	0
Sopphantering/återvinning	0	-2 188	0
Entré/trapphus	0	-3 179	0
Lås	0	-12 440	0
VVS	0	-44 727	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-14 438	0
Ventilation	0	-30 934	0
Elinstallationer	0	-33 529	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 375	0
Hiss	0	-3 932	0
Tak	0	-58 800	0
Fönster	0	-43 750	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-58 728	0
Vattenskada	0	-69 338	0
	-50 000	-522 749	-160 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-3 000 000	0	0
Tvättstuga	0	0	-20 000
Entré/trapphus	0	0	-30 000
VVS	0	0	-10 000
Tak	0	0	-64 000
Balkonger/altaner	0	0	-90 000
	-3 000 000	0	-214 000

Taxebundna kostnader			
El	-172 000	-247 695	-198 000
Värme	-237 000	-271 131	-255 000
Vatten	-241 000	-236 550	-191 000
Sophämtning/renhållning	-138 000	-190 737	-149 500
	-788 000	-946 113	-793 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-96 000	-103 457	-73 000
Kabel-TV	-90 000	-66 525	0
Bredband	-145 000	-164 375	-236 000
	-331 000	-334 357	-309 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-106 000	-107 651	-106 000
	-106 000	-107 651	-106 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-20 640	-20 625
Föreningskostnader	-28 000	-450	-20 000
Styrelseomkostnader	0	-38	0
Förvaltningsarvode	-76 000	-100 997	-76 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-463	0
Administration	-6 000	-4 094	-6 000
Korttidsinventarier	0	-7 889	0
Konsultarvode	-277 000	-97 048	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 580	0
	-410 000	-238 198	-124 625
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-155 000	-123 778	-127 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-10 000	-7 000
Övriga arvoden	-20 000	-21 050	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-41 060	-30 000
	-215 000	-195 888	-165 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-115 000	-19 550	-20 000
Yttertak K3	-95 000	0	0
Fasader/balkonger K3	-265 750	0	0
Fönster/dörrar och portar K3	-58 000	-57 776	-58 000
Stomkomplettering förening K3	0	-4 363	0
Stamledningar VA K3	-308 000	-307 159	-308 000
Värmesystem K3	-82 000	-81 270	-82 000
Hissar K3	-38 000	-37 967	0
Utemiljö allmänt K3	-5 000	-4 305	-5 000
Inventarier	-10 000	-11 788	-10 000
Förlust avyttring mask/invent	0	-25 007	0
	-976 750	-549 185	-483 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 139 750	-3 163 654	-2 582 125
RÖRELSERESULTAT	-3 154 750	-362 348	138 622
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Låneräntor	-500 000	-76 682	-111 000
	-500 000	-76 642	-111 000
RESULTAT	-3 654 750	-438 990	27 622

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