



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BoKlok Solhöjden



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 BoKlok Solhöjden

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 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Axel Bjärgvide	Ordförande
Nezhati Beydatov Blomberg	Ledamot
Elias Hachichou	Ledamot
Anneli Reinhammar	Ledamot
Giacomo Vavassori	Ledamot

Bärtas Anna Elisabet Hansson	Suppleant
Tobias Wallertz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Joanna Heier

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagarstuga 1	2014	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via vattenburen värme via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.

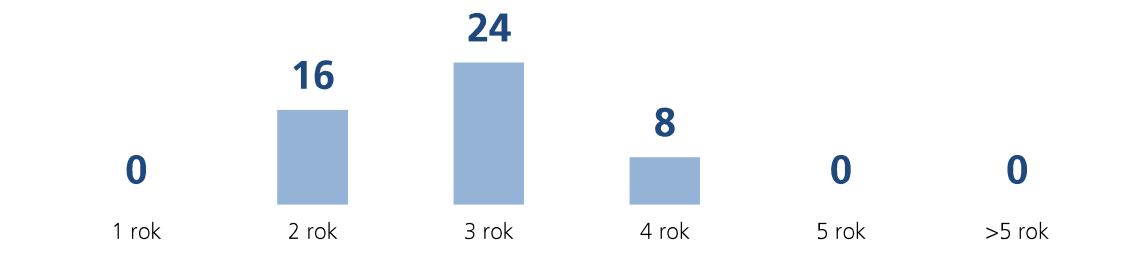
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 288 m², varav 3 288 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Miljörum och tre förråd för cyklar
och barnvagnar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers bostadsrättsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers bostadsrättsförvaltning AB
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB
Städning	Corporclean AB
Kabel-TV	Tele 2 Sverige (Com Hem AB)
El	Vattenfall AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	SRV återvinning AB
Trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst AB
Nyckelhantering	Lås-Arne Malmström AB
Hissar besiktning	Kiwa Inspecta
Hissar serviceavtal	Kone AB
Teknisk förvaltning	Jakobsen Properties
Fastighetsskötsel	Jakobsen Properties
Tilläggsavtal till skötselavtal - SBA	Jakobsen Properties

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

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

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

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

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

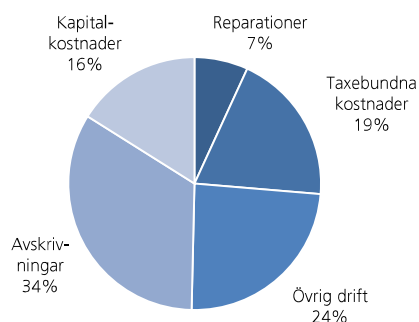
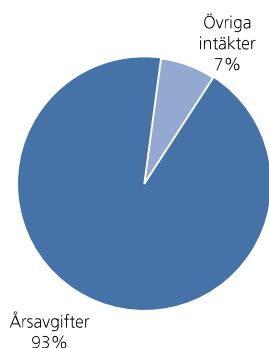
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 560 912	1 874 308
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 586 038	2 520 771
Finansiella intäkter	0	35
Minskning kortfristiga fordringar	7 966	33 265
Ökning av kortfristiga skulder	26 102	0
	2 620 106	2 554 071
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 327 220	991 147
Finansiella kostnader	425 534	584 430
Minskning av långfristiga skulder	645 750	619 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	672 890
	2 398 504	2 867 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 782 514	1 560 912
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	221 602	-313 396

*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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även verksamhetsåret 2021 har handlat om hur föreningen ska fortsätta utvecklas.

För att hantera allt till föreningens bästa har avtal slutits med Jakobsen Properties för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, jour samt ett tilläggsavtal för systematiskt brandskyddsarbete, SBA.

En tjänst som ingår i detta är att föreningen nu genomför utflyttningsbesiktningar av lägenheter inför varje godkännande av ny medlem / försäljning.

Loomer, som används för att få ut information till de boende samt för att ge de boende en möjlighet att kontakta styrelsen, grannar eller Jakobsen Properties, är ytterligare en del. Loomer har kommit att användas alltmer under året och vid årets slut var 45 av 48 lägenheter anslutna.

Arbetet efter den garantibesiktning som gjordes i september 2020 har bara delvis genomförts och en hel del återstår vid årets slut. Styrelsen håller en kontinuerlig kontakt med Skanska och BoKlok för att se till att alla punkter från garantibesiktningen kommer att åtgärdas.

En viktig åtgärd som utförts under året är rengöring och delvis utbyte av fläktarna i lägenheternas ventilation. Detta har gjorts i samtliga lägenheter. Föreningen betalade rengöring och de filter som byttes, medan BoKlok centralt betalade de fläktar som behövde bytas ut. Denna kostnad har påverkat det ekonomiska resultatet för föreningen en hel del.

I samband med arbetet ovan genomfördes en OVK, obligatorisk ventilationskontroll, i samtliga lägenheter.

Brandskyddet har förbättrats med brandsläckare i varje huvudentré.

Under året har föreningen påbörjat arbetet med att inrätta laddningsplatser för elbilar. Två uttag finns delvis färdiga och kommer att utvärderas av styrelsen för att se hur arbetet med ytterligare laddningsplatser kan se ut framöver.

Föreningen strävar efter att boende och ägande ska hänga ihop. Detta har fått till följd att godkända uthyrningar i andra hand har minskat ytterligare och vid årsskiftet var antalet fyra.

Den 31 januari sattes två av föreningens tre lån om. Rän-teomläggningen har medfört en minskning av föreningens räntekostnad. Nästa omsättningar är januari 2024.

Helt enligt den ekonomiska planen höjdes avgifterna för samtliga lägenheter med 2 % från och med 2021-01-01.

En gemensam städdag ordnades den 29 maj. Bland annat byttes nummerskyltarna på parkeringsplatserna ut och de gemensamma barnvagns- och cykelförråden städades.

Årsstämman genomfördes den 27 maj, utomhus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	717	701	688
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 694	9 890	10 078	10 369
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	23	24
Värmekostnad/m ² totalyta	83	74	74	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	26	21	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	129	178	180	201
Soliditet (%)	70	69	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-52	60	11	-48
Nettoomsättning (tkr)	2 558	2 520	2 461	2 452

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 288 m² bostäder.

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	73 820 000	0	0	73 820 000
Fond för yttre underhåll	591 840	98 640	0	493 200
S:a bundet eget kapital	74 411 840	98 640	0	74 313 200
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-603 006	-98 640	59 774	-564 140
Årets resultat	-52 171	-52 171	-59 774	59 774
S:a ansamlad förlust	-655 177	-150 811	0	-504 366
S:a eget kapital	73 756 663	-52 171	0	73 808 834

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-52 171
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-504 365
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 640
summa balanserat resultat	-655 176

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-655 176
----------------------------------	-----------------

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	2 558 350	2 520 092
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 688	679
Summa rörelseintäkter		2 586 038	2 520 771
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 174 941	-783 758
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 749	-160 089
Personalkostnader	Not 6	-47 530	-47 299
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-885 455	-885 455
Summa rörelsekostnader		-2 212 675	-1 876 602
RÖRELSERESULTAT		373 363	644 169
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 534	-584 430
Summa finansiella poster		-425 534	-584 395
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-52 171	59 774
ÅRETS RESULTAT		-52 171	59 774

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	104 180 351	105 065 806
Summa materiella anläggningstillgångar	104 180 351	105 065 806
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	104 180 351	105 065 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 966
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 621 535	89
Summa kortfristiga fordringar	1 621 535	8 055
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	161 068	161 068
SBC klientmedel i SHB	0	1 399 844
Summa kassa och bank	161 068	1 560 912
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 782 603	1 568 967
SUMMA TILLGÅNGAR	105 962 953	106 634 772

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 820 000	73 820 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	591 840	493 200
Summa bundet eget kapital		74 411 840	74 313 200
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-603 006	-564 140
Årets resultat		-52 171	59 774
Summa ansamlad förlust		-655 177	-504 366
SUMMA EGET KAPITAL		73 756 663	73 808 834
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	31 225 750	12 412 500
Summa långfristiga skulder		31 225 750	12 412 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	647 000	20 106 000
Leverantörsskulder		52 473	16 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	281 067	290 705
Summa kortfristiga skulder		980 540	20 413 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 962 953	106 634 772

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 402 817	2 358 667
Hyror parkering	0	1 000
Kabel-TV intäkter	127 460	127 904
Avgift andrahandsuthyrning	27 916	32 693
Öresutjämning	157	-172
	2 558 350	2 520 092

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga erhållna bidrag	18 625	0
Övriga intäkter	9 063	679
	27 688	679

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 613	2 490
	Fastighetsskötsel beställning	17 498	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	78 127	49 714
	Snöröjning/sandning	43 219	11 656
	Städning entreprenad	59 575	50 000
	Städning enligt beställning	4 250	1 650
	Hissbesiktning	4 619	4 403
	Myndighetstillsyn	2 960	0
	Soppantering	3 318	3 240
	Gård	0	109
	Serviceavtal	23 823	12 212
	Förbrukningsmateriel	1 449	528
	Teleport/hissanläggning	0	5 906
	Störningsjour och larm	3 650	0
	Brandskydd	7 775	14 219
		301 875	156 127
	Reparationer		
	Lås	535	5 889
	VVS	6 930	0
	Ventilation	93 159	0
	Elinstallationer	5 676	0
	Hiss	35 670	0
	Garage/parkering	37 250	5 164
		179 220	11 053
	Taxebundna kostnader		
	El	61 952	54 536
	Värme	273 190	242 115
	Vatten	115 961	84 385
	Sophämtning/renhållning	63 420	58 216
		514 523	439 252
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 490	46 852
	Kabel-TV	130 833	130 474
		179 323	177 326
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 174 941	783 758

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Hysesförluster	0	124
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	15 875
	Föreningskostnader	0	5 251
	Fritids- och trivselkostnader	594	0
	Studieverksamhet	0	1 238
	Förvaltningsarvode	47 286	61 704
	Förvaltningsarvoden övriga	13 488	11 225
	Administration	7 096	10 577
	Korttidsinventarier	0	1 495
	Konsultarvode	13 925	46 790
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 860	5 810
		104 749	160 089

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 750	37 550
	Sociala kostnader	9 780	9 749
		47 530	47 299
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	885 455	885 455
		885 455	885 455
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	109 345 505	109 345 505
	Utgående anskaffningsvärde	109 345 505	109 345 505
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 279 699	-3 394 244
	Årets avskrivningar enligt plan	-885 455	-885 455
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 165 154	-4 279 699
	Planenligt restvärde vid årets slut	104 180 351	105 065 806
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 800 000	20 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 000 000	23 000 000
		73 000 000	73 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
		73 000 000	73 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	89	89
	Klientmedel hos SBC	1 621 446	0
		1 621 535	89

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	493 200	394 560
	Reservering enligt stadgar	98 640	98 640
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	591 840	493 200

Not 11				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken 142408	2,510 %	12 412 500	12 862 500	2024-01-30
Handelsbanken 471061	0,490 %	10 421 250	10 525 000	2024-01-30
Handelsbanken 471060	0,490 %	9 039 000	9 131 000	2024-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		31 872 750	32 518 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-647 000	-20 106 000	
		31 225 750	12 412 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 637 750 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	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 606 000	35 606 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	37 600	51 794
	Avgifter och hyror	243 467	238 911
		281 067	290 705

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inplanerad åtgärd 2022 är slamsugning av samtliga lägenheter samt vidare diskussion om och hur frågan om laddstolpar för elbilar ska utvecklas.

Styrelsens underskrifter

Huddinge den / 2022

Axel Bjärgvide
Ordförande

Nezhati Beydatov Blomberg
Ledamot

Elias Hachichou
Ledamot

Anneli Reinhammar
Ledamot

Giacomo Vavassori
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening BoKlok Solhöjden, org. nr 769627-3163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening BoKlok Solhöjden 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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, förfälskning, 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.

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 Bostadsrättsförening BoKlok Solhöjden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och 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 förlöpande 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 vi 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 vår professionella 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

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 452 000	2 402 817	2 404 100
Kabel-TV intäkter	132 480	127 460	127 700
Avgift andrahandsuthyrning	12 000	27 916	29 200
Öresutjämning	0	157	0
Övriga erhållna bidrag	0	18 625	0
Övriga intäkter	0	9 063	0
	2 596 480	2 586 038	2 561 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-59 000	-51 613	-29 900
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-17 498	-1 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-60 000	-78 127	-65 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	0	0
Snöröjning/sandning	-43 000	-43 219	-43 000
Städning entreprenad	-55 000	-59 575	-59 000
Städning enligt beställning	-2 000	-4 250	-2 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 619	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-2 960	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Sopphantering	-3 000	-3 318	-3 500
Gård	-2 000	0	-3 000
Serviceavtal	-24 000	-23 823	-19 300
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 449	-2 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-9 000
Störningsjour och larm	-6 000	-3 650	-2 000
Brandskydd	0	-7 775	0
	-281 000	-301 875	-247 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-13 000	0	-40 000
Lås	0	-535	0
VVS	-48 000	-6 930	0
Ventilation	-5 000	-93 159	0
Elinstallationer	0	-5 676	0
Hiss	-20 000	-35 670	0
Garage/parkering	0	-37 250	0
	-86 000	-179 220	-40 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-5 000
Sopphantering/återvinning	-16 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-6 000	0	0
	-22 000	0	-5 000
Taxebundna kostnader			
El	-75 000	-61 952	-75 000
Värme	-275 000	-273 190	-254 000
Vatten	-115 000	-115 961	-84 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-63 420	-58 000
	-530 000	-514 523	-471 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-48 490	-48 000
Kabel-TV	-136 000	-130 833	-136 000
	-185 000	-179 323	-184 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 500	-17 000
Föreningskostnader	-6 000	0	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-594	0
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-65 000	-47 286	-86 000
Förvaltningsarvoden övriga	-12 000	-13 488	-11 000
Administration	-9 000	-7 096	-12 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	0
Konsultarvode	0	-13 925	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 860	-6 000
	-122 000	-104 749	-138 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 300	-37 750	-48 600
Arbetsgivaravgifter	0	-9 780	0
	-48 300	-47 530	-48 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-886 000	-885 455	-886 000
	-886 000	-885 455	-886 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 160 300	-2 212 675	-2 020 300
RÖRELSERESULTAT	436 180	373 363	540 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-410 000	-425 534	-500 000
	-410 000	-425 534	-500 000
RESULTAT	26 180	-52 171	40 700

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