



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rörstrand 18



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 Rörstrand 18

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 2014 och 2044.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

| | | |
|----------------------|------------|--------|
| Tomas Majing | Ordförande | |
| Erik Larsson | Ledamot | Kassör |
| Lena Styren | Ledamot | |
| Hans Jörgen Ahlström | Suppleant | |
| Linus Wallinder | Suppleant | |

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|--------------------|
| Johan Kaijser | Ordinarie Extern | Kaijser Konsult AB |
|---------------|------------------|--------------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Rörstrand 18 | 1986 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1866 och består av 2 flerbostadshus.

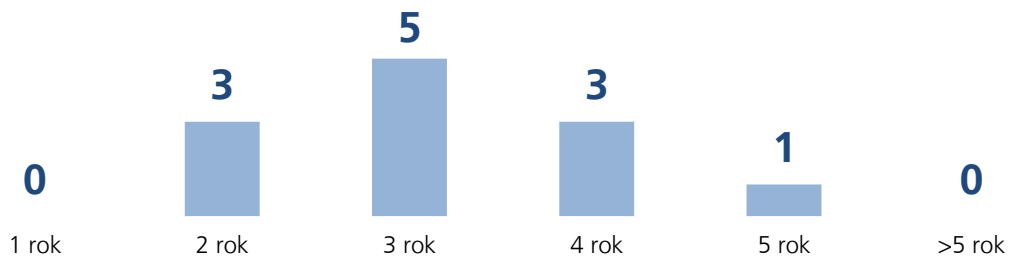
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 875 m², varav 1 247 m² utgör boyta och 628 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|--------------|
| Butik | 628 m ² | Medlem i brf |

Gemensamhetsutrymmen

| |
|------------|
| Tvättstuga |
|------------|

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--|
| Terrassgolv trädäck | 2020 | Gårdshuset |
| Termostaterna till elementen bytta | 2020 | Gathuset |
| Ny portlås och låsanordning | 2020 | Gathuset. Dörr till trapphuset |
| Ommålning av yttertak | 2019 | Gatuhuset |
| Närvarostyrd belysning installerad vid cykelparkering, samt belysning/eluttag fixade | 2017 | Gården mellan gatuhus och gårdshus |
| Omgjutning av terrasser/gårdsrenovering | 2015 | Gårdshusets yttre två gårdar |
| Fönsterrenovering gatuhus/gårdshus | 2014 | Gatuhus och gårdshus |
| Vattenmätarkonsol utbytt | 2014 | Huvudventil till fastigheten |
| Omläggning av tak | 2012 | Gårdshus, mellanhuset |
| Byte av yttertak | 2012 | Gårdshus, delar av gatuhus |
| Stambyte avlopp, kv/vv | 2008 | Gatuhuset, lokal, källare alla hus |
| Ommålning tak och fönster | 2005 | gatu- och gårdshus |
| Renovering farstu, trapphus | 2003 - 2004 | gatu- och gårdshus |
| Rörstambyte | 2000 | gårdshuset |
| Elstambyte | 2000 | i gårdshuset |
| Nytt gårdsbjälklag | 1997 | asfaltering och målning av gården |
| Omputsning av fasad | 1996 | gårdshuset 1996, gatuhuset mot gården samt fasader mot grannfastigheterna 1996 |
| Nya balkonger | 1990 - 2001 | gatu- och gårdshus |
| Omläggning av tak | 1987 | |
| Nyinstallation hiss | 1986 | i gatuhuset |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Fasadrenovering | | Avvaktar tv. Gatuhuset mellan BV och plan 1 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | ComHem |
| Internet uppkopplingstyp | Möjlighet till bredband |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsförvaltning | Åkerlunds |
| Städning | Städicus |
| Fjärrvärmeavtal | Fortum |
| Frostvakt/Värmeslingor | Dimson |
| Fibernätsleverantör | Ownit 1000Mbit/s |

Föreningens ekonomi

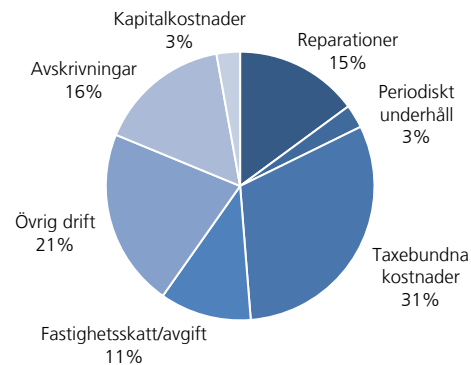
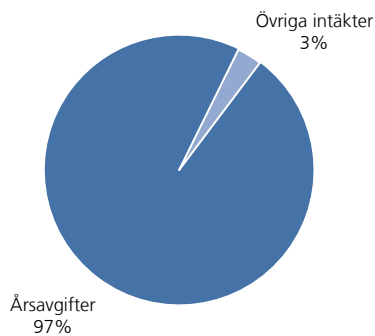
Låg belåningsgrad 9%. (belåning/taxeringsvärde)

Belåning/kvm bostadsrättsyta 2492 kr

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 610 356 | 1 014 079 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 041 163 | 1 045 782 |
| Finansiella intäkter | 71 | 0 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 433 338 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 86 535 | 0 |
| | 1 127 769 | 1 479 120 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 021 486 | 853 957 |
| Finansiella kostnader | 36 248 | 69 907 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 793 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | 510 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 448 980 |
| | 1 058 526 | 1 882 844 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 679 598 | 610 356 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 69 243 | -403 724 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 539 | 539 | 539 | 539 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 2 492 | 2 492 | 2 764 | 2 789 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 15 | 9 | 15 | 15 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 163 | 149 | 157 | 162 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 25 | 28 | 27 | 26 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 19 | 37 | 41 | 41 |
| Soliditet (%) | 39 | 41 | 37 | 40 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -218 | -79 | -54 | 36 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 039 | 1 043 | 1 043 | 1 048 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 247 m² bostäder och 628 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 | 1 740 000 | 0 | 0 | 1 740 000 |
| Upplåtelseavgifter | 6 754 515 | 0 | 0 | 6 754 515 |
| Fond för yttre underhåll | 830 338 | 162 000 | -86 900 | 755 238 |
| S:a bundet eget kapital | 9 324 853 | 162 000 | -86 900 | 9 249 753 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -5 912 441 | -162 000 | 7 654 | -5 758 095 |
| Årets resultat | -217 664 | -217 664 | 79 246 | -79 246 |
| S:a ansamlad förlust | -6 130 105 | -379 664 | 86 900 | -5 837 341 |
| S:a eget kapital | 3 194 749 | -217 664 | 0 | 3 412 412 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -217 664 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 750 441 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -162 000 |
| summa balanserat resultat | -6 130 105 |

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

| |
|-------------------|
| 35 213 |
| -6 094 892 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 038 743 | 1 043 472 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 2 420 | 2 310 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 041 163 | 1 045 782 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -923 562 | -775 761 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -97 924 | -78 196 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -201 164 | -201 164 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 222 650 | -1 055 121 |
| RÖLSERESULTAT | | -181 487 | -9 339 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 71 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -36 248 | -69 907 |
| Summa finansiella poster | | -36 177 | -69 907 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -217 664 | -79 246 |
| ÅRETS RESULTAT | | -217 664 | -79 246 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 7,13 | 7 447 243 | 7 635 490 |
| Inventarier | Not 8 | 6 459 | 19 376 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 453 702 | 7 654 866 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 1 300 | 1 300 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 300 | 1 300 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 7 455 002 | 7 656 166 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 717 157 | 647 122 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 717 157 | 647 122 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 717 157 | 647 122 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 172 159 | 8 303 288 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 494 515 | 8 494 515 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 830 338 | 755 238 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 324 853 | 9 249 753 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -5 912 441 | -5 758 095 |
| Årets resultat | | -217 664 | -79 246 |
| Summa ansamlad förlust | | -6 130 105 | -5 837 341 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 3 194 748 | 3 412 412 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 4 672 000 | 4 612 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 672 000 | 4 612 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 0 | 60 000 |
| Leverantörsskulder | | 173 646 | 58 602 |
| Skatteskulder | | 18 896 | 47 189 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 112 869 | 113 085 |
| Summa kortfristiga skulder | | 305 411 | 278 876 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 172 159 | 8 303 288 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

| Avskrivningar | 2021 | 2020 |
|-------------------------|---------|---------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 år | 20 år |
| Fastighetsrenovering | 20 år | 20 år |
| Stambyte | 50 år | 50 år |
| Inventarier | 5-10 år | 5-10 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 671 698 | 671 698 |
| Årsavgifter - lokaler | 338 252 | 338 252 |
| Bredbandsintäkter | 28 800 | 28 800 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 4 730 |
| Öresutjämning | -7 | -8 |
| | 1 038 743 | 1 043 472 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 2 420 | 2 310 |
| | 2 420 | 2 310 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel beställning | 3 300 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 4 150 | 0 |
| | Städning entreprenad | 22 306 | 22 306 |
| | Sotning | 0 | 7 290 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 23 324 | 0 |
| | Hissbesiktning | 0 | 4 772 |
| | Myndighetstillsyn | 13 263 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 525 | 995 |
| | Gård | 7 073 | 21 555 |
| | Serviceavtal | 18 056 | 18 055 |
| | Förbrukningsmateriel | 519 | 647 |
| | | 92 516 | 75 620 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 19 301 | 925 |
| | Entré/trapphus | 0 | 6 100 |
| | Lås | 31 160 | 3 301 |
| | VVS | 96 838 | 0 |
| | Elinstallationer | 3 088 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 27 791 |
| | Hiss | 9 142 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 6 995 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 21 253 | 0 |
| | | 187 777 | 38 117 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 35 213 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 86 900 |
| | | 35 213 | 86 900 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 28 808 | 17 521 |
| | Värme | 305 703 | 280 077 |
| | Vatten | 46 823 | 52 518 |
| | Sophämtning/renhållning | 8 082 | 9 460 |
| | | 389 416 | 359 576 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 38 886 | 37 753 |
| | Kabel-TV | 10 312 | 10 135 |
| | Bredband | 29 934 | 28 512 |
| | | 79 132 | 76 400 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 139 508 | 139 148 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 923 562 | 775 761 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Revisionsarvode extern revisor | 20 625 | 25 000 |
| | Föreningskostnader | 450 | 438 |
| | Styrelseomkostnader | 7 020 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 47 688 | 46 668 |
| | Administration | 5 643 | 1 950 |
| | Korttidsinventarier | 3 370 | 0 |
| | Konsultarvode | 8 948 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 180 | 4 140 |
| | | 97 924 | 78 196 |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 52 923 | 52 923 |
| | Förbättringar | 135 324 | 135 324 |
| | Inventarier | 12 917 | 12 917 |
| | | 201 164 | 201 164 |
| Not 7 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 11 572 266 | 11 572 266 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 11 572 266 | 11 572 266 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 936 776 | -3 748 529 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -188 247 | -188 247 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 125 023 | -3 936 776 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 7 447 243 | 7 635 490 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 262 575 | 2 262 575 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 19 400 000 | 19 400 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 34 600 000 | 34 600 000 |
| | | 54 000 000 | 54 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 41 800 000 | 41 800 000 |
| | Lokaler | 12 200 000 | 12 200 000 |
| | | 54 000 000 | 54 000 000 |

| Not 8 | INVENTARIER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 131 931 | 131 931 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 131 931 | 131 931 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -112 555 | -99 638 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -12 917 | -12 917 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -125 472 | -112 555 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 6 459 | 19 377 |
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 1 300 | 1 300 |
| | | 1 300 | 1 300 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 19 889 | 19 266 |
| | Skattefordran | 170 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 326 527 | 610 356 |
| | Fordringar kreditfakturor | 17 500 | 17 500 |
| | Räntekonto hos SBC | 353 071 | 0 |
| | | 717 157 | 647 122 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Vid årets början | 755 238 | 593 238 |
| | Reservering enligt stadgar | 162 000 | 162 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -86 900 | 0 |
| | Vid årets slut | 830 338 | 755 238 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 0,710 % | 322 000 | 322 000 | 2023-09-30 |
| Handelsbanken | 0,710 % | 1 500 000 | 1 500 000 | 2023-09-30 |
| Handelsbanken | 0,710 % | 2 850 000 | 2 850 000 | 2023-10-30 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 4 672 000 | 4 672 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | -60 000 | |
| | | 4 672 000 | 4 612 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 672 000 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 383 000 | 5 383 000 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Vatten | 0 | 8 758 |
| Ränta | 6 836 | 3 427 |
| Avgifter och hyror | 106 033 | 100 900 |
| El | 39 248 | 0 |
| Värme | 149 785 | 0 |
| | 301 902 | 113 085 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Tomas Majing
Ordförande

Erik Larsson
Ledamot

Lena Styren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rörstrand 18

Org.nr 716411-7009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rörstrand 18 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rörstrand 18 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm datum enligt signaturblad

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2022 | Utfall 2021 | Budget 2021 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 671 000 | 671 698 | 671 000 |
| Årsavgifter - lokaler | 338 000 | 338 252 | 338 000 |
| Bredbandsintäkter | 28 000 | 28 800 | 28 000 |
| Öresutjämning | 0 | -7 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 2 420 | 0 |
| | 1 037 000 | 1 041 163 | 1 037 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 0 | 0 | -10 000 |
| Fastighetsskötsel beställning | -3 000 | -3 300 | -3 000 |
| Snöröjning/sandning | -5 000 | -4 150 | 0 |
| Städning entreprenad | -24 000 | -22 306 | -23 000 |
| Sotning | -8 000 | 0 | 0 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -23 324 | 0 |
| Hissbesiktning | -5 000 | 0 | -3 000 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -13 263 | -3 000 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | -525 | -1 000 |
| Gård | -10 000 | -7 073 | -10 000 |
| Serviceavtal | -19 000 | -18 056 | -10 000 |
| Förbrukningsmateriel | -1 000 | -519 | -500 |
| | -76 000 | -92 516 | -63 500 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -43 000 | 0 | -40 000 |
| Tvättstuga | 0 | -19 301 | 0 |
| Lås | 0 | -31 160 | -12 000 |
| VVS | 0 | -96 838 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -3 088 | 0 |
| Hiss | 0 | -9 142 | 0 |
| Balkonger/altaner | 0 | -6 995 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -21 253 | 0 |
| | -43 000 | -187 777 | -52 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -30 000 | 0 | 0 |
| Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 0 | -35 213 | 0 |
| | -30 000 | -35 213 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -19 000 | -28 808 | -30 000 |
| Värme | -292 000 | -305 703 | -300 000 |
| Vatten | -53 000 | -46 823 | -51 000 |
| Sophämtning/renhållning | -10 000 | -8 082 | -15 000 |
| | -374 000 | -389 416 | -396 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -40 000 | -38 886 | -36 000 |
| Kabel-TV | -11 000 | -10 312 | -11 000 |
| Bredband | -30 000 | -29 934 | -30 000 |
| | -81 000 | -79 132 | -77 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -115 000 | -139 508 | -115 000 |
| | -115 000 | -139 508 | -115 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Revisionsarvode extern revisor | -25 000 | -20 625 | -21 000 |
| Föreningskostnader | -1 000 | -450 | -1 000 |
| Styrelseomkostnader | -10 000 | -7 020 | -10 000 |
| Förvaltningsarvode | -50 000 | -47 688 | -47 000 |
| Administration | -2 000 | -5 643 | -3 000 |
| Korttidsinventarier | 0 | -3 370 | 0 |
| Konsultarvode | 0 | -8 948 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000 | -4 180 | -4 000 |
| | -93 000 | -97 924 | -86 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -53 000 | -52 923 | -53 000 |
| Förbättringar | -136 000 | -135 324 | -136 000 |
| Inventarier | -13 000 | -12 917 | -13 000 |
| | -202 000 | -201 164 | -202 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 014 000 | -1 222 650 | -991 500 |
| RÖRELSERESULTAT | 23 000 | -181 487 | 45 500 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 71 | 0 |
| Låneräntor | -81 000 | -36 231 | -81 000 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -17 | 0 |
| | -81 000 | -36 177 | -81 000 |
| RESULTAT | -58 000 | -217 664 | -35 500 |

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