



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sippan i Solna



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 Sippan i Solna

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2040.
- 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 1999-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen TÅGSUS. Föreningens andel är 40 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamt vatten, värme och eldistribution.

Styrelsen

Gunilla Johansson	Ordförande
Maria Deijfen	Ledamot
Michael Malmqvist	Ledamot
Emil Thalín (flyttat 220104)	Ledamot
Peter Wibring	Ledamot

Jacob Uhlén	Suppleant
Lucas Uhlén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabia Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Elin Almendal
Emelie Fogelqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rågen 4	2001	Solna
Rågen 9	2010	Solna
Rågen 3	2013	Solna
Rågen 7	2013	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är centraluppvärmning.

Byggnadsår och ytor

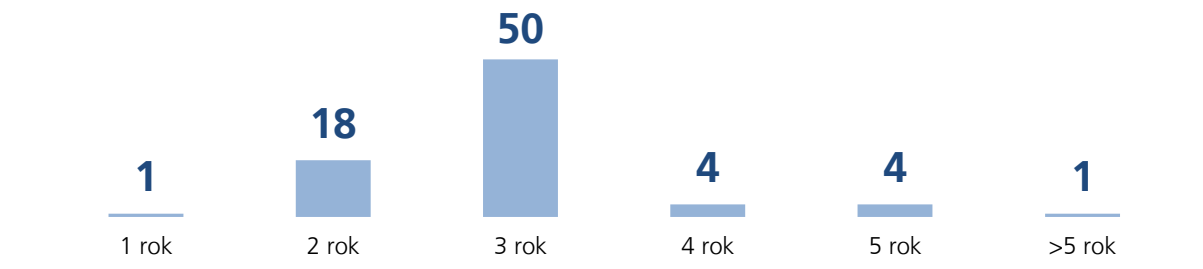
Fastigheterna bebyggdes 1989 - 1990 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 246 m², varav 6 060 m² utgör boyta och 186 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	186 m ²	2025-06-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Konferensrum	Åbergssons väg 13
Övernattningsrum	Åbergssons väg 17
Källarförråd	Åbergssons väg 19
Hyrt källarförråd	Åbergssons väg 1

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	Samtliga hus
Ny grovtvättmaskin	2021	Hus 17
Ny grovtvättmaskin	2021	Hus 13
Nytt cykelställ	2021	Vid hus 17
Besiktning av skyddsrum	2021	Skyddsrum hus 19
Förbättrad dränering	2021	Gården vid nr 25/27
Ventilation och klimatöversyn	2020	TÅGSUS
Hissrenovering	2020	Hus 13
Renovering av hyreslägenheter	2020	Hus 17, nr 31
Målning av tvättstuga	2020	Hus 17
Målning av soprum	2019	Hus 13, 17
Målning och renovering av trapphus och entréhall	2019	Hus 13, 17
Nya kodlås till entrédörr	2019	Hus 17
Slamsugning och spolning av ventilation och vattenledningsrör till tvättstuga	2019	Hus 17
Nytt torkskåp i gemensam tvättstuga	2019	Hus 17
Totalrenovering av en hyreslägenhet	2018	hus 17
Hissrenovering	2018 - 2019	hus 17
Installation av säkerhetsdörrar	2017	Hus 19-45
Nytt posthanteringssystem	2017	Hus 19-45
Förbättrad brandsäkerhet	2016	Samtliga hus
Ny innergård	2016	Hus 13
Underhåll av samtliga hyreslägenheter	2016 - 2017	Samtliga hus
Målning och renovering av samtliga våningsplan	2015	Hus 19
Målning och renovering av entréhall	2015	Hus 19
Stamspolning	2015	Samtliga hus
Totalrenovering av tvättstuga	2015	Hus 19
Målning av loftgångar och balkonger	2015	Samtliga hus
Ny belysning entréhall och våningsplan	2014	Hus 19
Byte av vattenpump	2014	Hus 19
Renovering av cykelförråd	2014	Hus 19
Nytt altandäck utanför tvättstugan	2013	Hus 13
Byte av torktumlare	2013	Hus 13 & 17
Ny fasadbelysning (entréer och loftgångar)	2012	Samtliga hus
Renovering av samtliga våningsplan	2012	Hus 17
Renovering entréhall	2011	Hus 13
Installation av säkerhetsdörrar, samtliga lägenheter	2011	Hus 13 & 17
Nytt posthanteringssystem	2011	Hus 13 & 17
Ny belysning entréhall och våningsplan	2011	Hus 13
Renovering av samtliga våningsplan	2011	Hus 13
Ombyggnad av grovtvättstuga till övernattningsrum	2010	Hus 17
Renovering av soprum	2010	Hus 13
Stamspolning	2009	Hus 19-45
Renovering av hyreslägenheterna	2009	Hus 17
Byggnation av verkstadslokal	2009	Hus 17
Ny plattläggning på framsidan av fastigheten	2009	Hus 17
Målning entréplan	2009	Hus 19
Byte av källardörr	2009	Hus 19
Totalrenovering av innergården	2007 - 2008	Hus 17-45

Stamrensning	2007	Hus 17
Nytt låssystem	2007	Hus 13
Totalrenovering av samtliga badrum	2007	Hus 13

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service hissar	Histeck AB
Besiktning hissar	Dekra AB
Städtjänster	Skurgubben Städservice AB
Bredband	Ownit AB
Kabel-TV	Telenor
Hyra av entrémattor	Stockholm Hyr-Tvätt AB
Grovsopor	Suez Recycling AB
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB
Multilarm brand,fukt,temp	Sfty AB

Övrig information

I mars månad 2020 nådde coronapandemin vårt land. Föreningen har följt Folkhälsomyndigheten rekommendationer. De boende har uppmanats till försiktighet. Vår fastighetsskötare har kontinuerligt sanerat i trapphus, hissar och entréer.

I slutet av år 2019 skrevs avtal med Sfty AB om att installera ett multilarm för varning för brand, förhöjd temperatur och höga nivåer av fukt. På grund av pandemin fick implementeringen av systemet skjutas upp och påbörjades först i september 2020. Eftersom smittspridningen var fortsatt hög tog installationen längre tid än planerat och först i mars år 2021 var systemet i full drift.

En enkätundersökning bland medlemmarna under år 2020 gav stöd för att utreda frågan om att omvandla förskolan Månstrålens lokaler till lägenheter/samlingssal. Styrelsen utredde frågan och tog fram underlag för en ny enkätundersökning. Denna genomfördes under året och gav inte tillräckligt stöd för att gå vidare i frågan. Styrelsen har därefter omförhandlat hyresavtalet med S2H Förskolor AB och förlängt hyresavtalet till 2025-06-30.

Under året har en ny underhållsplan tagits fram som gäller åren 2021-2040.

Styrelsen har under året satt ett ökat fokus för säkerhetsfrågorna i föreningen.

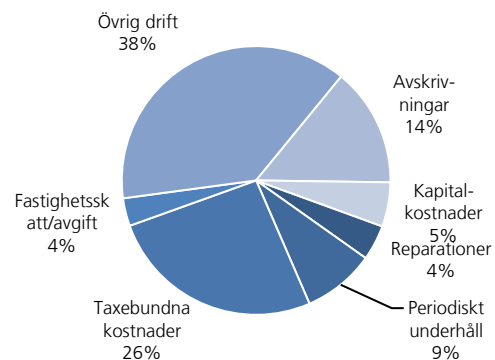
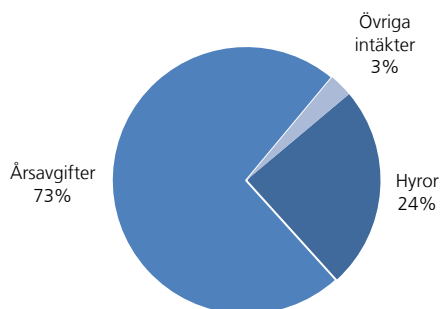
Föreningens ekonomi

En översyn av årsavgifternas koppling till stadgarna genomfördes år 2020. Justeringen innebar en sänkning av årsavgiften för vissa boende och en höjning för andra. Årsavgifterna sänktes med 4,6 % från 2021-01-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 454 521	3 919 095
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 059 550	4 293 174
Finansiella intäkter	8 915	9 623
Minskning kortfristiga fordringar	6 676	26 202
	4 075 142	4 328 999
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 302 994	3 935 084
Finansiella kostnader	220 648	215 224
Minskning av långfristiga skulder	383 608	392 608
Minskning av kortfristiga skulder	77 857	250 657
	3 985 107	4 793 573
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 544 556	3 454 521
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	90 034	-464 574

*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

Stampolning har genomförts.

Avtal har tecknats med Två Smälänningar AB om trädgårdsskötsel.

En långsiktig trädvårdsplan har tagits fram.

Problem med dränering på gården vid nr 25/27 har åtgärdats.

Nytt cykelställ har monterats vid hus 17.

Nya grovtvättmaskiner har installerats i hus 13 och i hus 17.

Taket över entréerna i låghusen har tvättats och målats.

Skyddsrummet i källaren i hus 19 har besiktigats och godkänts.

Kvarvarande åtgärder till följd av OVK-besiktning år 2020 har åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	536	536	564
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 099	2 083	2 050	1 252
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 419	3 486	3 554	3 809
Elkostnad/m ² totalyta	36	36	36	36
Värmekostnad/m ² totalyta	90	90	90	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	34	34	33
Soliditet (%)	71	71	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-45	-476	31	244
Nettoomsättning (tkr)	3 970	4 107	4 093	4 075

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 060 m² bostäder och 186 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	46 163 190	0	0	46 163 190
Upplåtelseavgifter	10 351 804	0	0	10 351 804
Fond för yttre underhåll	461 529	461 529	-461 529	461 529
S:a bundet eget kapital	56 976 523	461 529	-461 529	56 976 523
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 354 136	-461 529	-14 143	-5 878 464
Årets resultat	-44 848	-44 848	475 672	-475 672
S:a ansamlad förlust	-6 398 984	-506 377	461 529	-6 354 136
S:a eget kapital	50 577 539	-44 848	0	50 622 387

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-44 848
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 892 607
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-461 529
summa balanserat resultat	-6 398 984

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

358 135
-6 040 849

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	3 969 745	4 107 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 806	185 846
Summa rörelseintäkter		4 059 550	4 293 174
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 607 154	-3 265 633
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 208	-230 811
Personalkostnader	Not 6	-458 631	-438 640
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-589 672	-628 161
Summa rörelsekostnader		-3 892 665	-4 563 245
RÖRELSERESULTAT		166 885	-270 071
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 915	9 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 648	-215 224
Summa finansiella poster		-211 733	-205 601
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 848	-475 672
ÅRETS RESULTAT		-44 848	-475 672

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	67 145 466	67 727 069
Maskiner	Not 9	10 510	18 579
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 155 976	67 745 648
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 158 776	67 748 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	648 764	574 301
Summa kortfristiga fordringar		648 764	574 301
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 973 978	2 965 083
Summa kassa och bank		2 973 978	2 965 083
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 622 742	3 539 383
SUMMA TILLGÅNGAR		70 781 518	71 287 831

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 514 994	56 514 994
Fond för yttre underhåll	Not 13	461 529	461 529
Summa bundet eget kapital		56 976 523	56 976 523
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 354 136	-5 878 464
Årets resultat		-44 848	-475 672
Summa ansamlad förlust		-6 398 984	-6 354 136
SUMMA EGET KAPITAL		50 577 539	50 622 387
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 459 201	5 709 102
Summa långfristiga skulder		15 459 201	5 709 102
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 286 108	14 419 815
Leverantörsskulder		72 460	149 214
Skatteskulder		10 753	19 313
Övriga skulder		10 440	10 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	365 017	357 559
Summa kortfristiga skulder		4 744 778	14 956 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 781 518	71 287 831

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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år/10 år	20 år/10 år
Yttre anläggningar	20 år/12 år/10 år	20 år/12 år/10 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsrenovering	Fullt avskriven	10 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Elanläggning	20 år/15 år	20 år/15 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	15 år	15 år
Våtrum	20 år/10 år	20 år/10 år
Kodlås	10 år	10 år
Bredband	Fullt avskriven	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 953 385	3 096 970
Hyror bostäder	592 635	584 978
Hyror lokaler	396 008	396 008
Hyror förråd	2 400	2 400
Kabel-TV intäkter	2 880	2 880
Bredbandsintäkter	21 600	21 600
Gästlägenhet	800	2 450
Öresutjämning	37	42
	3 969 745	4 107 328

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	75 188	7 884
	Försäkringsersättning	0	111 964
	Övriga intäkter	14 618	65 998
		89 806	185 846
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	106 188	43 250
	Städning entreprenad	145 500	147 556
	Städning enligt beställning	16 250	0
	Mattvätt/Hyrmattor	10 038	6 243
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 500	75 196
	Hissbesiktning	3 923	16 200
	Myndighetstillsyn	0	13 943
	Gemensamma utrymmen	2 569	11 563
	Gård	3 938	2 209
	Serviceavtal	13 320	0
	Förbrukningsmateriel	6 016	18 429
	Teleport/hissanläggning	5 925	0
	Brandskydd	111 310	0
	Fordon	1 225	1 396
		433 702	335 984
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	48 523
	Lokaler	0	13 875
	Förskola	5 313	0
	Gemensamma utrymmen	0	12 500
	Tvättstuga	5 289	33 925
	Lås	7 616	8 151
	Installationer	1 121	0
	VVS	46 117	13 162
	Värmeanläggning/undercentral	10 165	0
	Elinstallationer	29 292	5 825
	Hiss	8 543	0
	Tak	22 500	9 056
	Vattenskada	41 545	341 380
		177 501	486 397
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	28 125
	Förskola	0	7 500
	Gemensamma utrymmen	6 250	0
	Tvättstuga	137 824	31 294
	VVS	88 750	0
	Ventilation	0	265 105
	Elinstallationer	0	10 000
	Hiss	0	535 914
	Mark/gård/utemiljö	125 311	414
		358 135	878 352

Fortsättning Not 4

Taxebundna kostnader

El	224 064	224 064
Värme	560 160	560 160
Vatten	140 044	140 044
Sophämtning/renhållning	126 774	56 417
Grovsopor	19 204	30 198

1 070 246 1 010 883

Övriga driftkostnader

Försäkring	121 232	116 928
Markhyra/vägavgift/avgäld	1 875	47 300
Samfällighetsavgift	150 328	101 028
Kabel-TV	99 127	96 093
Bredband	58 776	58 776

431 338 420 125

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

136 232 133 892

TOTALT DRIFTKOSTNADER

2 607 154 3 265 633

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2021

2020

Kreditupplysning	625	0
Tele- och datakommunikation	4 734	5 059
Juridiska åtgärder	28 750	0
Inkassering avgift/hyra	463	3 150
Hysesförluster	1	0
Övriga förluster	0	33 488
Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 488
Föreningskostnader	3 819	2 512
Styrelseomkostnader	16 130	5 404
Fritids- och trivselkostnader	1 567	1 760
Förvaltningsarvode	122 728	120 044
Administration	3 951	4 346
Korttidsinventarier	649	4 790
Konsultarvode	30 312	27 587
Tidningar facklitteratur	689	451
Föreningsavgifter	6 542	6 732

237 208 230 811

Not 6

PERSONALKOSTNADER

2021

2020

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	125 000	135 000
Löner	228 828	216 339
Kostnadsersättningar	0	395
Sociala kostnader	104 803	86 906

458 631 438 640

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	259 229	259 229
	Förbättringar	322 374	344 247
	Maskiner	8 069	9 394
	Inventarier	0	15 292
		589 672	628 161

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 991 303	78 991 303
	Utgående anskaffningsvärde	78 991 303	78 991 303
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 264 234	-10 660 758
	Årets avskrivningar enligt plan	-581 603	-603 476
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 845 837	-11 264 234
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 145 466	67 727 069
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 016 282	19 016 282
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 685 000	89 685 000
	Taxeringsvärde mark	64 158 000	64 158 000
		153 843 000	153 843 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	151 600 000	151 600 000
	Lokaler	2 243 000	2 243 000
		153 843 000	153 843 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 688	212 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	212 688	212 688
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-194 109	-184 715
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 069	-9 394
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-202 178	-194 109
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 510	18 579

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 688	114 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	114 688	114 688
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 688	-99 396
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-15 292
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-114 688	-114 688
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Löneförskott	-3 500	0
	Skattekonto	81 061	84 862
	Klientmedel hos SBC	570 578	489 439
	Fordringar	625	0
		648 764	574 301

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	461 529	465 614
	Reservering enligt stadgar	461 529	461 529
	Överfört via fusion	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-461 529	-465 614
	Vid årets slut	461 529	461 529

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	2 032 207	2 077 367	2026-12-01
Handelsbanken	1,550 %	430 000	510 000	2022-03-30
Handelsbanken	1,250 %	3 581 500	3 619 500	2022-02-10
Handelsbanken	1,500 %	1 380 000	1 460 000	2023-01-30
Handelsbanken	0,940 %	8 422 500	8 521 500	2024-12-01
Handelsbanken	1,010 %	3 899 102	3 940 550	2023-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		19 745 309	20 128 917	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 286 108	-14 419 815	
		15 459 201	5 709 102	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 372 269 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	62 699 579	62 699 579

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	17 929	10 437
Avgifter och hyror	338 193	347 122
Ränta extern bank	8 895	0
	365 017	357 559

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hjärtstartare kommer att installeras och finnas tillgängliga i entréerna i hus 13, 17 och 19.

Under året har fler cykelställ monterats vid hus 17. Under år 2022 kommer cykelparkeringen att förse med tak.

Golven i soprummen i hus 13 och hus 17 behöver renoveras. Detta kommer att ske under år 2022.

Fogarna i tegelväggarna kommer att besiktigas under år 2022.

Styrelsens underskrifter

Solna den 10 / 5 2022



Gunilla Johansson
Ordförande



Michael Malmqvist
Ledamot



Peter Wibring
Ledamot

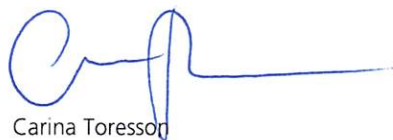


Maria Deijfen
Ledamot



Lucas Uhlén
Tjänstgörande suppleant för avflyttad ledamot Emil Thalin

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2022



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sippan i Solna, org.nr 769605-1155.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sippan i Solna för räkenskapsåret 2021.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Sippan i Solna 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.

d

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:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

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

Stockholm den 18/5 2022



Carina Toresson

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