



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Häradsgatan 26-30



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 Häradsgatan 26-30

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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Styrelsen

Madelein Håkansson	Ordförande
Kristofer Almkvist	Ledamot
Krister Syrtén	Ledamot
Karin Wessman	Ledamot
Philip Wiik Larsson	Ledamot
Daniel Billman	Ledamot

Maria Blomqvist	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Susanne Haag	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jennie Carmesund
Annika Åkerberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-07-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kellgren 1	2005	Möndal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

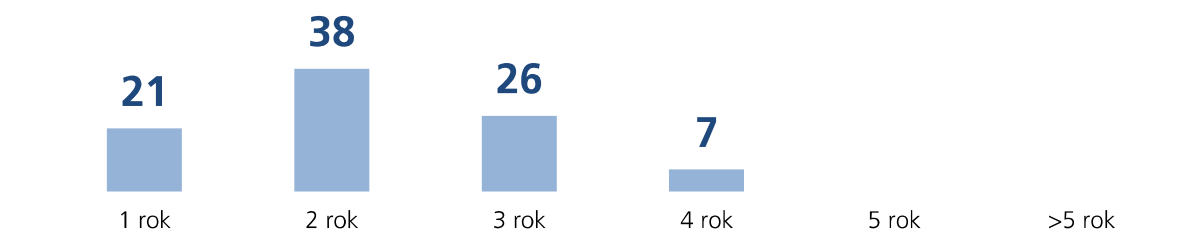
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt senaste taxeringsbeskedet 5 442 m², varav 5 312 m² utgör boyta och 130 m² utgör lokalyta. Nytt taxeringsbesked kommer 2022 där ytorna uppdaterats.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum
Övernattninglägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades november 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entrébelysningar	2021	
Lagning målning Entrétrappor, räcken, stuprörsanslutningar, styrelserummet (vägg, tak, golv), tvättstuga	2021	
Belysning trapphus	2021	2021
Byte av blandare i allmänna utrymmen	2021	
4st laddplatser för elbil	2021	
Trädfällning	2021	
Lagning/målning av sockel gavel vid lgh 26C	2020	
Målning återvinningshus	2020	2020
Bytt Torkrumsfläktar 2st	2020	Bytt vid renovering
Byte Garageportar	2020	Avslutat 2020
Bytt Tvättmaskin	2020	Klart 2020
Renovera tvättstuga	2020	
Energideklaration	2019	
Renovering lokal till lägenhet samt övernattninglägenhet	2019	
Byte av tvättmaskin	2019	
Tvätt balkonger	2018	
Relining avloppstammar	2017	
Byte termostater och radiatorer	2016	
Byte av plåt ovanför garage och entrédörrar	2011	
Dränerat kring ena gaveln av huset	2011	
Byte av armaturer med inbyggd rörelsevakt i trappuppgångarna	2011	
Byte av entrédörrar	2009	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll entréparti	2022	
Byte av låssystem	2022	Byts till elektromekaniska lås
Renovera hyresrätt (nr 38)	2022	
Målning cykelrum och entréer	2022	
Ommålning trapphus	2022-2023	Ca hälften/år
Byte källardörrar korridorer	2023	
Byta torktumlare i tvättstuga	2023	
Underhåll trapphus-trappor	2023	
Brandväggar garage	2023	
Renovering av trappor i trapphus	2023	
Renovera hyresrätt (nr 41)	2024	
Underhåll fönster	2024	
Dammbindning & målning allmänna utrymmen	2024	
Renovera hyresrätt (nr 82)	2025	
Målning entré och garagetak	2025	
Rensning ventilationskanaler	2025	
Takunderhåll	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC

Leverantör

Ekonomisk/teknisk förvaltning

Föreningens ekonomi

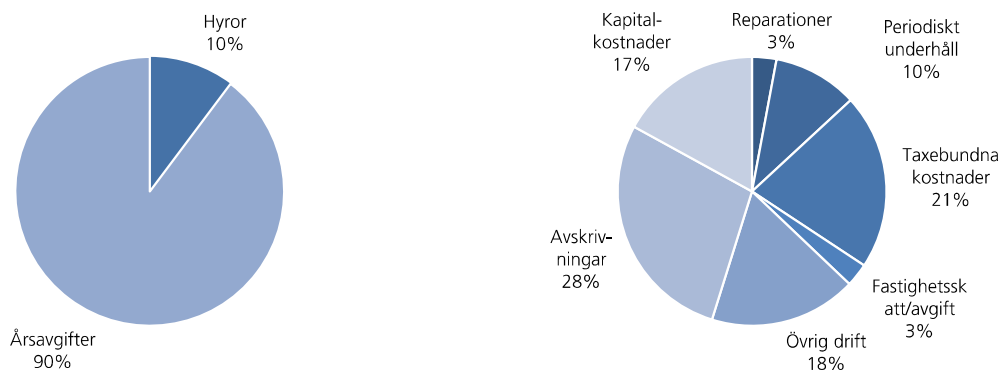
För att långsiktigt styra föreningen ekonomi upprättades 2021 en 10-års budget. Föreningen har god ekonomi som följer den satta budgeten.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 712 668	4 537 220
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 498 699	4 431 326
Finansiella intäkter	13 590	15 454
Minskning kortfristiga fordringar	5 340	0
Medlemsinsatser	0	2 100 000
Ökning av kortfristiga skulder	16 382	0
	4 534 012	6 546 780
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 662 424	2 173 042
Finansiella kostnader	826 511	863 967
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	705 056
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 636
Minskning av långfristiga skulder	3 650 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	627 631
	7 138 934	4 371 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 107 745	6 712 668
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 604 923	2 175 449

*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

Två städdagar har genomförts med mycket högt deltagande. Mycket uträttades, barknull har skottats, och efterföljande gårdsfester var uppskattade.

Styrelsens sammansättning har ändrats under året med nya medlemmar som tillkommit, och vi har fått engagerade funktionärer för vissa funktioner. Vi vill även tacka Jennie som stiger av för sina insatser i styrelsen över flera år.

Vi har under året haft höga kostnader för löpande förvaltning och incidenter i samband med renovering, och vill uppmana föreningens medlemmar att vara extra varsamma med el & vattenledningar vid renoveringar.

En glöggkväll hölls i december för föreningens medlemmar, med deltagande från alla åldrar under i vintermörkret.

Föreningen hade tyvärr inbrott i en nyckelbox där övernattningslägenhetens nyckel stals. Då denna även gav tillträde till vissa allmänna utrymmen i byggnaden beslutades det att byta låssystem i hela huset för att förenkla framtida nyckelhantering och framtidssäkra. Bytet genomförs 2022.

Ytterbelysningen sam belysning de i allmänna utrymmen, något som lyser upp vintermörkret och de rörelsekänsliga armaturerna sparar el och gör det lättare att röra sig i huset.

4st laddstolpar har installerats för medlemmar med elbil.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 11 st
Nyupplåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	782	781	773	774
Hyror/m ² hyresrättsyta	683	683	683	843
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 477	8 187	8 187	8 187
Elkostnad/m ² totalyta	12	15	14	12
Värmekostnad/m ² totalyta	112	94	102	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	38	33	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	152	159	162	140
Soliditet (%)	55	53	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-340	70	273	225
Nettoomsättning (tkr)	4 487	4 413	4 357	4 414

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 312 m² bostäder och 130 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	38 980 257	0	0	38 980 257
Upplåtelseavgifter	8 254 012	0	0	8 254 012
Fond för yttre underhåll	2 773 312	286 560	-107 425	2 594 177
S:a bundet eget kapital	50 007 581	286 560	-107 425	49 828 446
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 333 766	-286 560	177 362	-2 224 568
Årets resultat	-340 339	-340 339	-69 936	69 936
S:a ansamlad förlust	-2 674 105	-626 899	107 426	-2 154 631
S:a eget kapital	47 333 476	-340 339	1	47 673 815

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-340 339
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 047 206
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 560
summa balanserat resultat	-2 674 105

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

495 188
-2 178 917

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	4 487 263	4 412 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 436	18 711
Summa rörelseintäkter		4 498 699	4 431 326

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 161 719	-1 669 344
Övriga externa kostnader	Not 5	-373 988	-375 721
Personalkostnader	Not 6	-126 716	-127 977
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 363 694	-1 339 835
Summa rörelsekostnader		-4 026 117	-3 512 877

RÖRELSERESULTAT

472 582 **918 449**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 590	15 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-826 511	-863 967
Summa finansiella poster		-812 921	-848 512

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-340 339 **69 936**

ÅRETS RESULTAT

-340 339 **69 936**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	82 286 774	83 056 805
Pågående byggnation	Not 9	0	567 705
Inventarier	Not 10	227 912	253 870
Summa materiella anläggningstillgångar		82 514 687	83 878 381
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 514 687	83 878 381
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 834 984	3 635 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	92 294	97 009
Summa kortfristiga fordringar		1 927 277	3 732 316
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 299 169	3 104 393
Summa kassa och bank		2 299 169	3 104 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 226 446	6 836 709
SUMMA TILLGÅNGAR		86 741 133	90 715 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 234 269	47 234 269
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 773 312	2 594 177
Summa bundet eget kapital		50 007 581	49 828 446
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 333 766	-2 224 568
Årets resultat		-340 339	69 936
Summa ansamlad förlust		-2 674 105	-2 154 631
SUMMA EGET KAPITAL		47 333 476	47 673 815
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	30 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	30 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 400 000	12 050 000
Leverantörsskulder		302 250	249 678
Skatteskulder		10 069	7 399
Övriga skulder		29 048	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	666 290	734 198
Summa kortfristiga skulder		9 407 657	13 041 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 741 133	90 715 090

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	120 år	120 år
Stamledningar VA	30 år	30 år
Inventarier	20 år	20 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Stomkomplettering förening	120 år	120 år
Värmesystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl svagström	40 år	40 år
Luftbehandlingsystem	25 år	25 år
Säkerhets/Entré dörr	30 år	30 år
Värme	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 014 453	4 012 588
Hyror bostäder	209 090	209 090
Hyror parkering	147 900	98 400
Hyror garage	92 327	65 520
Hyror förråd	10 030	10 400
Hysesrabatt	-860	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 969	5 518
Gästlägenhet	10 250	11 000
Öresutjämnning	103	99
	4 487 263	4 412 615

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	8 384
	Återbäring försäkringsbolag	0	6 227
	Övriga intäkter	11 436	4 100
		11 436	18 711
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	21 375	19 991
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 450	0
	Snöröjning/sandning	44 171	12 272
	Städning entreprenad	44 719	43 262
	Städning enligt beställning	0	4 290
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 825
	Myndighetstillsyn	17 900	14 649
	Gemensamma utrymmen	700	0
	Gård	0	5 281
	Serviceavtal	11 675	11 675
	Förbrukningsmateriel	0	9 478
	Brandskydd	2 888	2 831
	Fordon	209	0
		151 087	139 554
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 821
	Hyreslägenheter	9 410	0
	Tvättstuga	22 787	7 770
	Entré/trapphus	36 178	3 500
	Lås	525	16 683
	Installationer	0	4 995
	VVS	42 271	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 125
	Elinstallationer	15 281	20 235
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 733	0
	Tak	4 668	33 600
	Fönster	1 381	0
	Balkonger/altaner	1 490	0
	Vattenskada	0	39 183
		142 724	139 912
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	107 425
	Entré/trapphus	70 875	0
	Elinstallationer	369 250	0
	Tak	55 063	0
		495 188	107 425
	Taxebundna kostnader		
	El	66 734	81 382
	Värme	610 238	511 780
	Vatten	196 886	207 773
	Sophämtning/renhållning	138 299	159 685
	Grovsopor	15 024	0
		1 027 181	960 620

Not 4	DRIFTKOSTNADER fort.	2021	2020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 334	64 798
	Kabel-TV	119 421	117 862
	Bredband	6 732	6 792
		210 487	189 452
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	135 052	132 381
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 161 719	1 669 344
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 314	3 982
	Tele- och datakommunikation	0	735
	Inkassering avgift/hyra	925	0
	Hysesförluster	0	1 725
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	22 500
	Föreningskostnader	3 525	438
	Styrelseomkostnader	2 780	889
	Fritids- och trivselkostnader	3 625	2 629
	Förvaltningsarvode	263 784	258 180
	Förvaltningsarvoden övriga	13 063	0
	Administration	8 078	12 129
	Konsultarvode	39 064	62 434
	Föreningsavgifter	10 080	10 080
		373 988	375 721
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 700	98 100
	Sociala kostnader	30 016	29 877
		126 716	127 977
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	259 835	259 835
	Yttertak K3	27 849	27 849
	Fasader/balkonger K3	284 760	284 760
	Fönster/dörrar och portar K3	83 062	64 157
	Stomkomplettering förening K3	61 050	61 050
	Stomkomplettering medlem K3	9 329	9 329
	Stamledningar VA K3	57 158	57 158
	Värmesystem K3	236 470	236 470
	Luftbehandlingssystem K3	64 658	67 985
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	117 518	117 518
	Markanläggning	136 049	136 049
	Inventarier	25 958	17 677
		1 363 694	1 339 835

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 199 219	92 338 971
	Nyanskaffningar	567 705	1 860 248
	Utgående anskaffningsvärde	94 766 924	94 199 219
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 142 413	-9 820 254
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 337 736	-1 322 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 480 149	-11 142 413
	Planenligt restvärde vid årets slut	82 286 774	83 056 805
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 500 000	19 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 405 000	52 405 000
	Taxeringsvärde mark	43 115 000	43 115 000
		95 520 000	95 520 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
	Lokaler	520 000	520 000
		95 520 000	95 520 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	567 705
		0	567 705
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	330 511	81 800
	Nyanskaffningar	0	248 711
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	330 511	330 511
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-76 641	-58 964
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 958	-17 676
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-102 599	-76 640
	Redovisat restvärde vid årets slut	227 912	253 871
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	26 407	27 032
	Klientmedel hos SBC	1 298 474	3 608 275
	Räntekonto hos SBC	510 103	0
		1 834 984	3 635 307

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring		61 560	67 155
	Kabel-TV		30 734	29 854
			92 294	97 009

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		2 594 177	2 307 617
	Reservering enligt stadgar		286 560	286 560
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-107 425	0
	Vid årets slut		2 773 312	2 594 177

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	2021-12-31	2021-12-31			
	Swedbank	0,998 %	8 400 000	8 400 000	Rörlig
	Swedbank	2,260 %	20 000 000	20 000 000	2024-11-25
	Swedbank	2,580 %	10 000 000	10 000 000	2027-01-25
	Swedbank	0,000 %	0	3 650 000	-
	Summa skulder till kreditinstitut		38 400 000	42 050 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 400 000	-12 050 000	
			30 000 000	30 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 400 000 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar		40 000 000	49 800 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	7 846	7 900
Värme	87 841	68 949
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	47 100	96 800
Sociala avgifter	13 500	29 472
Ränta	99 602	99 052
Avgifter och hyror	390 401	412 025
	666 290	734 198

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se kommande underhåll här i årsredovisningen.

Styrelsens underskrifter

Möln dal den / 2022

Madelein Håkansson
Ordförande

Kristofer Almkvist
Ledamot

Philip Wiik Larsson
Ledamot

Krister Syrtén
Ledamot

Karin Wessman
Ledamot

Daniel Billman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BoRevision AB

Arthur Kozak
Extern revisor

Susanne Haag
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Häradsgratan 26-30, org.nr. 769611-3120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Häradsgratan 26-30 för räkenskapsåret 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Häradsgratan 26-30 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Möndal

Digitalt signerad av

Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Susanne Haag
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 016 000	4 014 453	4 016 000
Hyror bostäder	209 000	209 090	209 000
Hyror parkering	147 000	147 900	130 000
Hyror garage	92 000	92 327	91 000
Hyror förråd	10 500	10 030	11 000
Hyresrabatt	0	-860	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 969	0
Gästlägenhet	20 000	10 250	20 000
Öresutjämning	0	103	0
Övriga intäkter	0	11 436	0
	4 494 500	4 498 699	4 477 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-16 000	-21 375	-19 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-7 450	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-44 171	-45 000
Städning entreprenad	-43 000	-44 719	-43 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-17 900	0
Gemensamma utrymmen	0	-700	0
Gård	0	0	-7 000
Serviceavtal	-13 000	-11 675	-11 500
Förbrukningsmateriel	-10 000	0	-6 000
Brandskydd	-3 000	-2 888	-3 000
Fordon	0	-209	0
	-115 000	-151 087	-134 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-90 000	0	-90 000
Hyreslägenheter	0	-9 410	0
Tvättstuga	0	-22 787	-4 000
Entré/trapphus	0	-36 178	-3 000
Lås	0	-525	-14 000
Installationer	0	0	-3 000
VVS	0	-42 271	-15 000
Elinstallationer	0	-15 281	-3 500
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-8 733	-4 000
Tak	0	-4 668	0
Fasad	0	0	-30 000
Fönster	0	-1 381	0
Balkonger/altaner	0	-1 490	0
	-90 000	-142 724	-166 500
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 503 000	0	-300 000
Entré/trapphus	0	-70 875	0
Elinstallationer	0	-369 250	-400 000
Tak	0	-55 063	0
	-1 503 000	-495 188	-700 000
Taxebundna kostnader			
El	-85 000	-66 734	-80 000
Värme	-510 000	-610 238	-500 000
Vatten	-208 000	-196 886	-190 000
Sophämtning/renhållning	-167 000	-138 299	-155 000
Grovsopor	0	-15 024	0
	-970 000	-1 027 181	-925 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 000	-84 334	-66 000
Kabel-TV	-123 000	-119 421	-120 000
Bredband	-8 000	-6 732	-7 000
	-199 000	-210 487	-193 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-120 000	-135 052	-120 000
	-120 000	-135 052	-120 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-5 314	-5 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-925	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-23 750	-25 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 525	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 780	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 625	-3 000
Förvaltningsarvode	-272 000	-263 784	-260 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-13 063	0
Administration	-10 000	-8 078	-10 000
Konsultarvode	0	-39 064	-30 000
Föreningsavgifter	-11 000	-10 080	-10 000
	-332 000	-373 988	-345 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-97 200	-95 200	-94 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-1 500	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-30 016	-29 000
	-130 200	-126 716	-123 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-260 000	-259 835	-260 000
Yttertak K3	-28 000	-27 849	-28 000
Fasader/balkonger K3	-285 000	-284 760	-285 000
Fönster/dörrar och portar K3	-65 000	-83 062	-61 000
Stomkomplettering förening K3	-62 000	-61 050	-62 000
Stomkomplettering medlem K3	-10 000	-9 329	0
Stamledning VA K3	-58 000	-57 158	-55 000
Värmesystem K3	-237 000	-236 470	-233 000
Luftbehandlingsystem K3	-68 000	-64 658	-63 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-118 000	-117 518	-112 000
Markanläggning	-137 000	-136 049	-137 000
Inventarier	-26 000	-25 958	-5 000
	-1 354 000	-1 363 694	-1 301 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 813 200	-4 026 117	-4 008 000
RÖRELSERESULTAT	-318 700	472 582	469 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	13 544	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	46	0
Låneräntor	-798 000	-823 941	-798 000
Övriga finansiella kostnader	0	-2 570	0
	-798 000	-812 921	-798 000
RESULTAT	-1 116 700	-340 339	-329 000

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