



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Söderkåken





# 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](https://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderkåken

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 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 1985-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 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

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Sara Lidblom                 | Ordförande |
| Alberto Herskovits           | Ledamot    |
| Erik Petter Magnusson        | Ledamot    |
| Sara Maria Fredrika Rylander | Ledamot    |
| Carl-Göran Vestman           | Ledamot    |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Alexandra Jordansson T Moniz Pinto | Suppleant |
| Sabina Emma Joyau                  | Suppleant |
| Jasie Linda Therese Santiago       | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|                  |                  |                      |
|------------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson  | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
| Camilla Lindstaf | Suppleant Extern | Toresson Revision AB |

## Valberedning

Steven Muir

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Muttern 5            | 1999    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

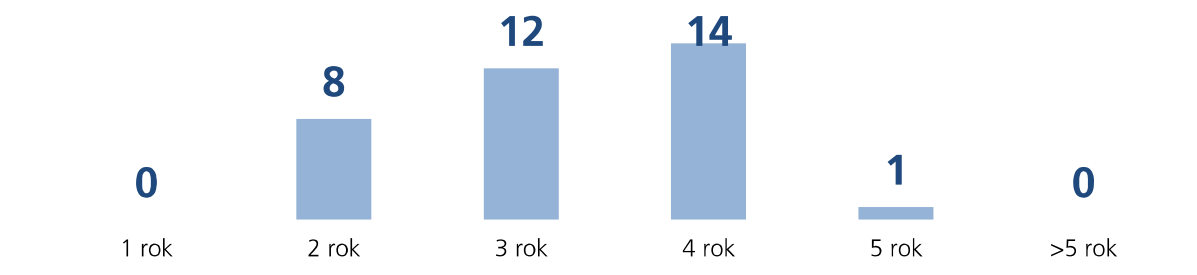
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 706 m<sup>2</sup>, varav 2 557 m<sup>2</sup> utgör boyta och 149 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid     |
|------------------------|-------------------|------------|
| Keramikverkstad        | 35 m <sup>2</sup> | 2020-09-30 |
| Fotograf               | 20 m <sup>2</sup> | 2021-09-30 |
| Arkitektverksamhet     | 59 m <sup>2</sup> | 2021-09-05 |
| Trafikskola            | 35 m <sup>2</sup> | 2022-09-30 |

## Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum  
Tvättstuga



**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2026.  
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                       | År   | Kommentar                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dränering stora gården mot gathuset                    | 2021 |                                                                                                                                                  |
| OVK-besiktning                                         | 2021 |                                                                                                                                                  |
| Uppfräschning av hobbyrum                              | 2020 |                                                                                                                                                  |
| Brandvarnare uppsatta i trapphusen                     | 2020 |                                                                                                                                                  |
| Översyn av säkerhet inbrott/brand                      | 2020 |                                                                                                                                                  |
| Byte av termostater                                    | 2019 |                                                                                                                                                  |
| Nysådd av gräs                                         | 2019 |                                                                                                                                                  |
| Sortering av matavfall                                 | 2019 |                                                                                                                                                  |
| Vattenutkastare                                        | 2019 |                                                                                                                                                  |
| Stambyte                                               | 2018 | Stammar för både badrum och kök - genomförs hösten 2018                                                                                          |
| Byte/uppdatering av undercentral                       | 2018 | Samband med stambyte                                                                                                                             |
| Uppfräschning av tvättstuga                            | 2018 | Samband med stambyte                                                                                                                             |
| Avrinning                                              | 2017 | På lilla gården (maj-juni)                                                                                                                       |
| Spolning samt bedömning av stammarnas livslängd        | 2017 |                                                                                                                                                  |
| Renovering av fönsterbågar                             | 2017 | Etapp 2: Mot gatan (aug-sept) under maj-juni                                                                                                     |
| Fiberinstallation                                      | 2017 | Utan anmärkning                                                                                                                                  |
| Radonmätning                                           | 2016 | Utan anmärkning                                                                                                                                  |
| OVK                                                    | 2016 | Utan anmärkning                                                                                                                                  |
| Reparation av ytterdörr (port C)                       | 2016 | Avslutande av reparation                                                                                                                         |
| Renovering av fönsterbågar                             | 2016 | Etapp 1 (mot gården)                                                                                                                             |
| Renovering fönster (gårdarna)                          | 2016 | Samtliga fönster mot båda gårdarna                                                                                                               |
| Renovering i tvättstugan                               | 2016 | ny fläkt i torkskåpet,, nya korgar                                                                                                               |
| Brytskydd installeras på källarförråd                  | 2016 | Efter inbrott i förrådsutrymmen                                                                                                                  |
| Renovering av soprum                                   | 2016 |                                                                                                                                                  |
| Reparation av ytterdörr (port C)                       | 2015 |                                                                                                                                                  |
| Nya portkodsdosor                                      | 2015 |                                                                                                                                                  |
| Nya utrymningsskyltar i källare                        | 2015 |                                                                                                                                                  |
| Besiktning stammar                                     | 2014 |                                                                                                                                                  |
| Spolning stammar                                       | 2014 |                                                                                                                                                  |
| Ny värmepump                                           | 2013 | Trasig värmepump har ersatts med ny                                                                                                              |
| Installation av råttfälla i huvudavloppsrör            | 2012 | WiseTrap-apparat från WiseCon förhindrar att råttor tar sig in i husets avloppsrör                                                               |
| Avkapning av oanvända avloppsrör i gårdshuset          | 2012 | För att förhindra att råttor tar sig in i källaren                                                                                               |
| Förbättring av ventilationen i bilskolan               | 2012 | Installation av fläkt och tilluftsventiler i bilskolan (hyreslokal)                                                                              |
| Brytskydd till källarförrådsdörr i gatuhuset           | 2012 |                                                                                                                                                  |
| Reparation och målning av samtliga fasader och stuprör | 2012 | Trasig och sprucken puts har ersatts med nya, samtliga fasader har målats om, inkl murarna i stora gården. Stuprör har reparerats och justerats. |
| Reparation av portar och trösklar                      | 2012 |                                                                                                                                                  |
| Reparation av lilla gårdsfasaden                       | 2011 | Putsning och färgning av lilla gårdsfasaden                                                                                                      |
| Installation av pumpgrop                               | 2011 | Pumpgrop i källaren i gatuhuset för undvikande av inträngande grundvatten                                                                        |

|                       |      |                                                   |
|-----------------------|------|---------------------------------------------------|
| Målning av tak        | 2010 | Målning av plåttak på gårds- och gathuset         |
| Renovering av gården  | 2010 | Planteringar, nya gräsmattor och stenbeläggningar |
| Spolning stammar      | 2010 | Avloppsstammar                                    |
| Ny dagvattenhantering | 2010 | Dagvattenhantering på gården                      |
| Brandutrymning        | 2010 | Ny brandutrymning för gårdshuset                  |
| OVK-besiktning        | 2010 | Nya luftdon och tätningsslistor i fönster         |
| Låsbara postlådor     | 2010 |                                                   |
| Ny dagvattenhantering | 2009 | I samband med vindsprojektet                      |
| Innerdörrar i hissen  | 2009 | I samband med vindsprojekt                        |
| Ny el mm              | 2008 | I Keramikverkstad                                 |
| Ny elinstallation     | 2007 | I bilskolans lokaler                              |
| Målning trapphus      | 2006 |                                                   |
| Nya balkonger         | 2003 | Innergård                                         |

#### Planerat underhåll

#### År

|                              |      |
|------------------------------|------|
| Översyn av brandskydd        | 2022 |
| Målning av tak               | 2022 |
| Målning av trapphus          | 2022 |
| Stambesiktning/spolning      | 2023 |
| Byte av tvätt & torkmaskiner | 2026 |
| Renovering fönster/dörrar    | 2026 |

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

#### Leverantör

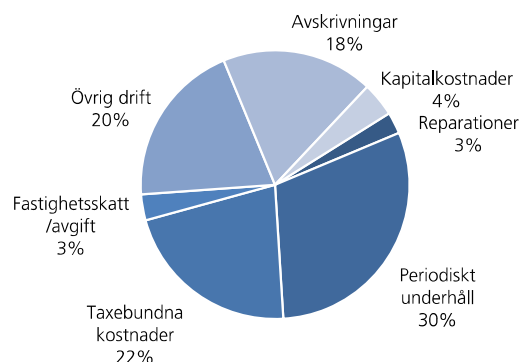
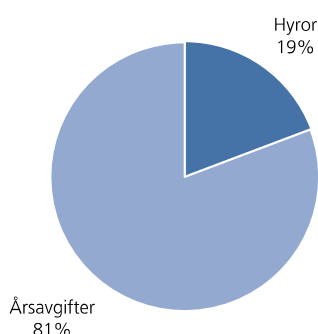
|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| TV avtal              | ComHem                                           |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB              |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB              |
| Hissbesiktning mm     | Hissgruppen AB                                   |
| Städning              | Anders Lindberg Städservice AB fr o m 2012-11-01 |
| Fastighetsskötsel     | Tived Fastighetsservice AB                       |
| Fastighetsjouravtal   | Stadens VVS-Energiteknik AB, fr o m 2011-01-01   |
| Hisservice och jour   | Hissen AB                                        |
| Entrémattor           | Anders Lindberg Städservice AB                   |
| Fiberleverantör       | IpOnly                                           |
| Återvinning/Sopor     | Avfallskonsulten                                 |



**Föreningens ekonomi**

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2021             | 2020             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 521 899</b> | <b>981 057</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 940 715        | 1 946 087        |
| Finansiella intäkter                     | 139              | 135              |
|                                          | <b>1 940 854</b> | <b>1 946 222</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 207 532        | 1 215 742        |
| Finansiella kostnader                    | 115 948          | 161 101          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 486              | 22 980           |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 32 904           | 5 557            |
|                                          | <b>2 356 870</b> | <b>1 405 380</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 105 882</b> | <b>1 521 899</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-416 016</b>  | <b>540 842</b>   |

\*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 året har dränering av stora gården närmast gathuset utförts. Slutbesiktning är planerad januari 2022. Dräneringen blev ett större och dyrare arbete än planerat, och drog ut på tiden. Det var dock ett nödvändigt arbete då vi vid flera tillfällen fått in vatten i källaren vid regn.

Under året har även OVK-besiktning utförts.

Under året har även en plan för cykelförvaring och förnyelse av gården tagits fram. Själva arbetet med gården kan dock inte utföras förrän dräneringsarbetet är färdigt och slutbesiktigat, dvs 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018    |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|---------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 613   | 613   | 613   | 613     |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 2 507 | 2 568 | 2 408 | 2 383   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 6 688 | 6 688 | 6 688 | 7 352   |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 18    | 15    | 21    | 18      |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 154   | 146   | 149   | 153     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 30    | 28    | 27    | 26      |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 43    | 60    | 87    | 41      |
| Soliditet (%)                            | 46    | 47    | 47    | 39      |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -903  | 48    | -20   | -11 378 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 940 | 1 911 | 1 926 | 1 922   |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 557 m<sup>2</sup> bostäder och 149 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 26 594 031                 | 0                        | 0                                                                      | 26 594 031                 |
| Upplåtelseavgifter             | 1 522 531                  | 0                        | 0                                                                      | 1 522 531                  |
| Fond för yttre underhåll       | 732 833                    | 275 649                  | -34 454                                                                | 491 638                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>28 849 395</b>          | <b>275 649</b>           | <b>-34 454</b>                                                         | <b>28 608 200</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -12 985 834                | -275 649                 | 82 222                                                                 | -12 792 407                |
| Årets resultat                 | -903 299                   | -903 299                 | -47 768                                                                | 47 768                     |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-13 889 133</b>         | <b>-1 178 948</b>        | <b>34 454</b>                                                          | <b>-12 744 639</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>14 960 262</b>          | <b>-903 299</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>15 863 561</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| årets resultat                                                     | -903 299           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -12 710 185        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -275 649           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-13 889 133</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|                    |
|--------------------|
| 457 184            |
| <b>-13 431 949</b> |

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

## RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 1 940 432        | 1 911 315        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 283              | 34 772           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>1 940 715</b> | <b>1 946 087</b> |

## RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -1 917 665        | -1 013 082        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -245 182          | -157 982          |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -44 685           | -44 678           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -520 673          | -521 611          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-2 728 205</b> | <b>-1 737 353</b> |

## RÖRELSERESULTAT

**-787 490**      **208 734**

## FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 139             | 135             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -115 948        | -161 101        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-115 809</b> | <b>-160 966</b> |

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-903 299**      **47 768**

## ÅRETS RESULTAT

**-903 299**      **47 768**

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |           | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |           |                   |                   |
| Byggnader                                     | Not 8, 14 | 31 449 456        | 31 970 129        |
| Maskiner                                      | Not 9     | 0                 | 0                 |
| Inventarier                                   | Not 10    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>31 449 456</b> | <b>31 970 129</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>31 449 456</b> | <b>31 970 129</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |           |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 11    | 1 163 306         | 1 578 837         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |           | <b>1 163 306</b>  | <b>1 578 837</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>1 163 306</b>  | <b>1 578 837</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |           | <b>32 612 763</b> | <b>33 548 966</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 28 116 562         | 28 116 562         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 732 833            | 491 638            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>28 849 395</b>  | <b>28 608 200</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -12 985 834        | -12 792 407        |
| Årets resultat                                 |           | -903 299           | 47 768             |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-13 889 133</b> | <b>-12 744 639</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>14 960 262</b>  | <b>15 863 561</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 1 000 000          | 16 100 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>1 000 000</b>   | <b>16 100 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 16 100 000         | 1 000 000          |
| Leverantörsskulder                             |           | 93 328             | 92 544             |
| Skatteskulder                                  |           | 178 740            | 175 870            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 280 433            | 316 991            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>16 652 501</b>  | <b>1 585 405</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>32 612 763</b>  | <b>33 548 966</b>  |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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               | 77 år    | 77 år    |
| Fastighetsförbättringar | 15 år    | 10-15 år |
| Yttre anläggningar      | 20 år    | 20 år    |
| Standardförbättringar   | 25-50 år | 25-50 år |
| Värmeanläggning         | 20 år    | 20 år    |
| Ventilation             | 20 år    | 20 år    |
| Tak                     | 20 år    | 20 år    |
| Fasad                   | 40 år    | 40 år    |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                | 2021             | 2020             |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter    | 1 566 806        | 1 566 806        |
| Hyror bostäder | 67 392           | 67 392           |
| Hyror lokaler  | 306 176          | 315 242          |
| Hysesrabatt    | 0                | -38 178          |
| Öresutjämning  | 58               | 53               |
|                | <b>1 940 432</b> | <b>1 911 315</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2021       | 2020          |
|-----------------------------|------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag      | 0          | 23 222        |
| Återbäring försäkringsbolag | 0          | 11 550        |
| Övriga intäkter             | 283        | 0             |
|                             | <b>283</b> | <b>34 772</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 55 205           | 54 865           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 12 313           | 4 719            |
|              | Städning entreprenad                   | 87 990           | 89 215           |
|              | Städning enligt beställning            | 3 510            | 413              |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 9 870            | 9 325            |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 15 000           | 0                |
|              | Hissbesiktning                         | 1 456            | 1 413            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 1 318            | 3 153            |
|              | Gård                                   | 8 590            | 13 204           |
|              | Serviceavtal                           | 7 751            | 2 986            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 5 799            | 19 091           |
|              | Teleport/hissanläggning                | 2 236            | 2 236            |
|              | Störningsjour och larm                 | 4 109            | 0                |
|              | Brandskydd                             | 0                | 4 844            |
|              | Fordon                                 | 0                | 250              |
|              |                                        | <b>215 146</b>   | <b>205 715</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 2 993            | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 2 730            | 0                |
|              | Lås                                    | 12 164           | 9 244            |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 3 859            |
|              | Hiss                                   | 1 301            | 10 820           |
|              | Tak                                    | 13 769           | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 11 875           | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 24 118           | 23 738           |
|              | Vattenskada                            | 2 791            | 0                |
|              |                                        | <b>71 741</b>    | <b>47 661</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 862 035          | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 34 454           |
|              |                                        | <b>862 035</b>   | <b>34 454</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 49 693           | 40 965           |
|              | Värme                                  | 416 990          | 394 954          |
|              | Vatten                                 | 80 836           | 75 516           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 65 508           | 64 693           |
|              | Grovsopor                              | 4 813            | 0                |
|              |                                        | <b>617 840</b>   | <b>576 128</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 55 778           | 55 101           |
|              | Kabel-TV                               | 5 230            | 5 178            |
|              |                                        | <b>61 008</b>    | <b>60 279</b>    |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>89 895</b>    | <b>88 845</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 917 665</b> | <b>1 013 082</b> |



| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                         | 313            | 0              |
|              | Juridiska åtgärder                       | 0              | 29 219         |
|              | Hysesförluster                           | 1              | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 15 298         | 15 319         |
|              | Föreningskostnader                       | 450            | 3 313          |
|              | Styrelseomkostnader                      | 0              | 1 500          |
|              | Förvaltningsarvode                       | 97 832         | 95 744         |
|              | Administration                           | 1 195          | 3 115          |
|              | Korttidsinventarier                      | 0              | 1 409          |
|              | Konsultarvode                            | 124 563        | 2 894          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 5 530          | 5 470          |
|              |                                          | <b>245 182</b> | <b>157 982</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 34 000         | 34 000         |
|              | Sociala kostnader                        | 10 685         | 10 678         |
|              |                                          | <b>44 685</b>  | <b>44 678</b>  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|              | Byggnad                                  | 320 614        | 320 614        |
|              | Förbättringar                            | 200 059        | 200 997        |
|              |                                          | <b>520 673</b> | <b>521 611</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                               | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 38 066 877        | 38 066 877        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>38 066 877</b> | <b>38 066 877</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -6 096 748        | -5 575 137        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -520 673          | -521 611          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-6 617 421</b> | <b>-6 096 748</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>31 449 456</b> | <b>31 970 129</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 8 189 596         | 8 189 596         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 32 807 000        | 32 807 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 59 076 000        | 59 076 000        |
|               |                                                | <b>91 883 000</b> | <b>91 883 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 88 000 000        | 88 000 000        |
|               | Lokaler                                        | 3 883 000         | 3 883 000         |
|               |                                                | <b>91 883 000</b> | <b>91 883 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER</b>                                | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 77 719            | 77 719            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>77 719</b>     | <b>77 719</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -77 719           | -77 719           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-77 719</b>    | <b>-77 719</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 82 513            | 82 513            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>82 513</b>     | <b>82 513</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -82 513           | -82 513           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-82 513</b>    | <b>-82 513</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 45 874            | 45 388            |
|               | Klientmedel hos SBC      | 628 786           | 1 521 899         |
|               | Fordringar               | 11 550            | 11 550            |
|               | Räntekonto hos SBC       | 477 096           | 0                 |
|               |                          | <b>1 163 306</b>  | <b>1 578 837</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 491 638           | 275 649           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 275 649           | 275 649           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -34 454           | -59 660           |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>732 833</b>    | <b>491 638</b>    |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | SEB                                            | 0,460 %                         | 1 600 000                    | 1 600 000                    | 2022-10-28                       |
|               | SEB                                            | 0,640 %                         | 2 500 000                    | 2 500 000                    | 2022-06-28                       |
|               | SEB                                            | 0,350 %                         | 1 000 000                    | 1 000 000                    | 2023-01-28                       |
|               | SEB                                            | 0,590 %                         | 12 000 000                   | 12 000 000                   | 2022-07-28                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>17 100 000</b>            | <b>17 100 000</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -16 100 000                  | -1 000 000                   |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>1 000 000</b>             | <b>16 100 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 100 000 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.

| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                       | 18 800 000        | 18 800 000        |
| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Vatten                                       | 0                 | 12 599            |
|               | Arvoden                                      | 37 000            | 68 000            |
|               | Sociala avgifter                             | 11 625            | 21 360            |
|               | Ränta                                        | 25 528            | 24 837            |
|               | Avgifter och hyror                           | 192 777           | 190 195           |
|               | Vatten                                       | 13 503            | 0                 |
|               |                                              | <b>280 433</b>    | <b>316 991</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I OVK-besiktningen framkom 3 anmärkningar som ska åtgärdas 2022.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den        /        2022

Sara Lidblom  
Ordförande

Alberto Herskovits  
Ledamot

Erik Petter Magnusson  
Ledamot

Sara Maria Fredrika Rylander  
Ledamot

Carl-Göran Vestman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den        /        2022

Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Söderkåken, org.nr 716419-2820.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Söderkåken 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  
uppträda 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  
Söderkåken för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet  
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:

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 / 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](http://www.sbc.se)