



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söders Höjder No 1



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 Söders Höjder No 1

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1977-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 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

Ossi Hannu Mikael Niskala	Ordförande	
Jakob Hansson	Ledamot	Avgick 2021-12-01
Johan Edström	Ledamot	
Hans Örjan Ballieu Möller	Ledamot	
Gunilla Agneta Kristine Nilsson	Suppleant	
Johan Mattias Wikdahl	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulla Ström	Ordinarie Intern
Bo Landegren	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STUREN MINDRE 1	1977	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

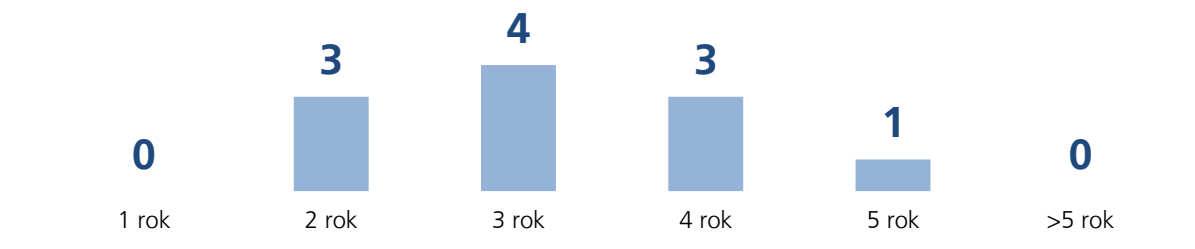
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 107 m², varav 934 m² utgör boyta och 173 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Film och TV-produktion	64 m ²	3 år
Barbershop	79 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Snickarverkstad	i källaren
Gemensamhetslokal	i källaren
Tvättstuga	

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tryckstegringspump renoverad	2020	
Avloppsstammar i källare bytta	2020	Vissa dåliga avloppsstammar i källare utbytta
Takaltan renoverad	2020	Golv och räcke av trä utbytt
Målning av fasad	2018	
Målning av fasad	2018	
Takaltan renoverad	2017	
Dragning av fibernätverk	2017	
Snickarverkstad nyinredd	2016	Flyttad till fd bastu
Fasadputs lagad	2015	
Ny hiss installerad i nr 17	2014	
Högtrycksspolning av stammarna	2013	
Vattenskada lokal 1	2012	Frusen vattenkastare på gården
Renovering av tak	2012	Vissa delar av plåttak
Renovering av fönsterkarmar och fönsterbleck	2011	
Renovering av gård	2011	
Renovering av tvättstuga	2009	Totalrenovering efter brand
Fasadrenovering	2007	Sockelvåning mot gatan
Fjärrvärmeundercentral	2006	Digital styrning
Nya källarförråd	2005	Stöldskyddsgodkända stålburar
Rök och imkanaler rensade	2004	Kamerainspektion, rensning och montage av kajgaller
Slutförande av målning av tak	2003	
Högtrycksspolning av stammarna	2001	
Renovering av trapphus	2001	
Målning av tak	2001	
Renovering av värmesystem	2000	inkl. byte av pump och radiatorventiler
Elstambyte	1979 - 1980	
Rörstambyte	1979 - 1980	Stammar spolade 2003
Nyinstallation hiss	1979 - 1980	
Omläggning av tak	1979 - 1980	Galvaniserad plåt
Omputsning av fasad	1979 - 1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Kompletterad målning av fasad	2022	Målning av sockeln på fasaden (gatuplan)

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem & Bahnhof
Internet uppkopplingstyp	Via ComHem kabel TV & Bahnhof fiber
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissinspektion	Inspecta Sweden AB
Tvättstuga	Söder Kyl
Trappstädning	Södermalms Hustomte
Hisservice	Hissen AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	906 216	895 197
Finansiella intäkter	145	22
Ökning av kortfristiga skulder	12 570	0
	918 930	895 219

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	601 631	689 387
Finansiella kostnader	28 784	29 911
Ökning av kortfristiga fordringar	58 299	0
Minskning av långfristiga skulder	250 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 715
	938 714	726 012

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

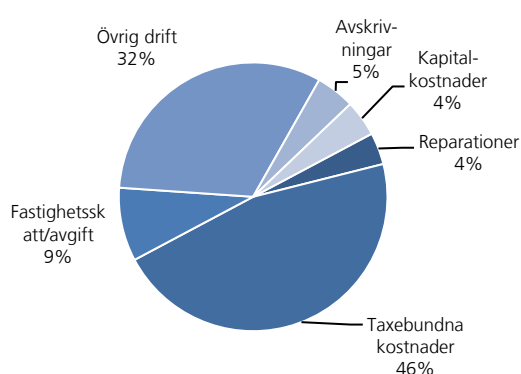
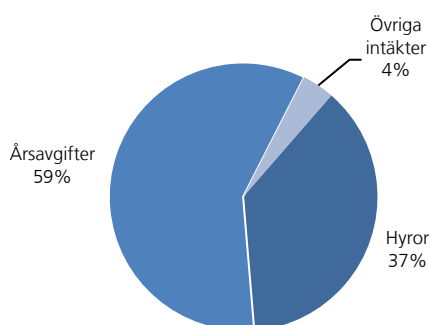
739 037 **758 820**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-19 784 **169 207**

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	553	553	553	553
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 262	2 256	2 223	2 095
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 222	2 481	2 481	3 052
Elkostnad/m ² totalyta	42	33	43	40
Värmekostnad/m ² totalyta	170	155	165	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	22	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	27	30	41
Soliditet (%)	40	33	31	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	245	133	241	91
Nettoomsättning (tkr)	902	881	897	878

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 934 m² bostäder och 173 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	217 282	0	0	217 282
Upplåtelseavgifter	583 358	0	0	583 358
Fond för yttre underhåll	1 629 655	475 000	-138 045	1 292 700
S:a bundet eget kapital	2 430 295	475 000	-138 045	2 093 340
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 141 233	-475 000	270 830	-937 063
Årets resultat	244 900	244 900	-132 785	132 785
S:a ansamlad förlust	-896 333	-230 100	138 045	-804 278
S:a eget kapital	1 533 962	244 900	0	1 289 062

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	244 900
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-666 233
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-475 000
summa balanserat resultat	-896 333

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-896 333
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	902 256	881 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 960	13 770
Summa rörelseintäkter		906 216	895 197
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-521 182	-626 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 449	-62 698
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-31 045	-43 136
Summa rörelsekostnader		-632 677	-732 523
RÖRELSERESULTAT		273 539	162 674
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 784	-29 911
Summa finansiella poster		-28 639	-29 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		244 900	132 785
ÅRETS RESULTAT		244 900	132 785

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	3 059 596	3 090 642
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 059 596	3 090 642
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 059 796	3 090 842
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	796 170	757 654
Summa kortfristiga fordringar		796 170	757 654
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 166	1 166
Summa kassa och bank		1 166	1 166
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		797 336	758 820
SUMMA TILLGÅNGAR		3 857 132	3 849 662

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		800 640	800 640
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 629 655	1 292 700
Summa bundet eget kapital		2 430 295	2 093 340
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 141 233	-937 063
Årets resultat		244 900	132 785
Summa ansamlad förlust		-896 333	-804 278
SUMMA EGET KAPITAL		1 533 962	1 289 062
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 182 721	1 851 587
Summa långfristiga skulder		1 182 721	1 851 587
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	959 162	540 296
Leverantörsskulder		13 785	30 618
Skatteskulder		63 490	58 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	104 012	79 800
Summa kortfristiga skulder		1 140 449	709 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 857 132	3 849 662

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fasad	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	510 657	510 657
Årsavgifter - lokaler	22 440	22 440
Hyror lokaler	323 513	322 671
Hyror förråd	14 400	14 400
Bredbandsintäkter	31 248	31 248
Hyesrabatt	0	-19 978
Öresutjämning	-2	-12
	902 256	881 427

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	9 990
Återbäring försäkringsbolag	3 960	3 780
	3 960	13 770

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 295	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	595	588
	Snöröjning/sandning	26 788	5 375
	Städning entreprenad	19 005	21 205
	Städning enligt beställning	1 785	2 393
	Mattvätt/Hyrmattor	5 344	5 386
	Hissbesiktning	1 456	2 826
	Gård	3 721	165
	Serviceavtal	4 408	2 938
	Förbrukningsmateriel	1 600	4 293
	Teleport/hissanläggning	0	2 236
		65 997	47 404
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	6 325
	Entré/trapphus	0	2 038
	Lås	0	12 078
	VVS	0	35 905
	Ventilation	12 393	2 154
	Hiss	11 151	3 608
	Skador/klotter/skadegörelse	1 850	2 283
		25 394	64 391
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	1 170
	VVS	0	41 875
	Balkonger/altaner	0	95 000
		0	138 045
	Taxebundna kostnader		
	El	46 624	36 981
	Värme	187 710	171 710
	Vatten	50 849	24 902
	Sophämtning/renhållning	20 060	19 839
		305 243	253 432
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 589	30 816
	Kabel-TV	3 082	3 054
	Bredband	31 248	31 248
		65 919	65 118
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 629	58 299
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	521 182	626 689

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	0
	Föreningskostnader	1 744	3 511
	Styrelseomkostnader	3 802	0
	Fritids- och trivselkostnader	239	5 246
	Förvaltningsarvode	48 344	47 312
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 163
	Administration	1 000	1 186
	Konsultarvode	20 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 320	4 280
		80 449	62 698

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	18 137	18 137
	Förbättringar	12 908	24 999
		31 045	43 136

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 693 292	4 693 292
	Utgående anskaffningsvärde	4 693 292	4 693 292
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 602 651	-1 559 514
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 045	-43 136
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 633 696	-1 602 651
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 059 596	3 090 642
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	432 105	432 105
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 646 000	13 646 000
	Taxeringsvärde mark	22 612 000	22 612 000
		36 258 000	36 258 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 000 000	32 000 000
	Lokaler	4 258 000	4 258 000
		36 258 000	36 258 000

Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 136	104 136
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 136	104 136
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 136	-104 136
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 136	-104 136
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	200	200
		200	200

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	58 299	0
	Klientmedel hos SBC	260 726	757 654
	Räntekonto hos SBC	477 145	0
		796 170	757 654

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 292 700	817 700
	Reservering enligt stadgar	475 000	475 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-138 045	0
	Vid årets slut	1 629 655	1 292 700

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,210 %	237 798	237 798	2022-10-30
Handelsbanken	1,300 %	190 000	190 000	2023-07-30
Handelsbanken	1,260 %	290 296	540 296	2024-10-30
Handelsbanken	1,250 %	400 000	400 000	2022-03-30
Handelsbanken	1,250 %	321 364	321 364	2022-07-30
Handelsbanken	1,120 %	702 425	702 425	2024-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 141 883	2 391 883	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-959 162	-540 296	
		1 182 721	1 851 587	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 941 883 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 265 000	4 265 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	2 823	0
Värme	21 254	0
Ränta	4 033	4 612
Avgifter och hyror	75 902	75 188
	104 012	79 800

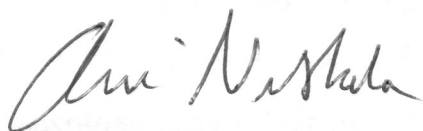
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning av fasadens sockel

Spolning av avloppsstammarna

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 10 / 04 2022



Ossi Hannu Mikael Niskala
Ordförande

Ledamot



Johan Edström
Ledamot

2022-04-04



Hans Örjan Ballieu Möller
Ledamot

2022-04-04

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2022



Ulla Ström
Intern revisor

Revisionsberättelse

I egenskap av internrevisor har jag granskat årsredovisning och bokföring liksom även styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Söders Höjder nr 1 för perioden 1 januari – 31 december 2021.

Årsredovisningen ger enligt min uppfattning en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa räkenskaperna och godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 14 april 2021



Ulla Ström

Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	510 000	510 657	510 000
Årsavgifter - lokaler	22 000	22 440	22 000
Hyror lokaler	323 000	323 513	322 000
Hyror förråd	13 000	14 400	14 000
Bredbandsintäkter	31 000	31 248	31 000
Öresutjämning	0	-2	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 960	0
	899 000	906 216	899 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-1 295	0
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	-595	-1 000
Snöröjning/sandning	-9 000	-26 788	-9 000
Städning entreprenad	-23 000	-19 005	-16 000
Städning enligt beställning	-6 000	-1 785	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	-5 344	-4 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 456	-2 000
Gård	-1 000	-3 721	-1 000
Serviceavtal	-5 000	-4 408	-4 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 600	-2 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	0	0
Störningsjour och larm	-1 000	0	-1 000
	-62 000	-65 997	-46 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-51 000	0	-41 000
Ventilation	0	-12 393	0
Hiss	0	-11 151	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 850	0
	-51 000	-25 394	-41 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	-140 000
	-200 000	0	-140 000
Taxebundna kostnader			
El	-46 000	-46 624	-50 000
Värme	-179 000	-187 710	-191 000
Vatten	-27 000	-50 849	-20 000
Sophämtning/renhållning	-21 000	-20 060	-14 000
	-273 000	-305 243	-275 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-31 589	-30 000
Kabel-TV	-4 000	-3 082	-4 000
Bredband	-33 000	-31 248	-33 000
	-70 000	-65 919	-67 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-58 000	-58 629	-58 000
	-58 000	-58 629	-58 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-625	0
Föreningskostnader	-4 000	-1 744	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-3 802	0
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-239	-8 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-48 344	-49 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	0
Administration	-2 000	-1 000	-2 000
Konsultarvode	0	-20 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 320	-5 000
	-69 000	-80 449	-67 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-19 000	-18 137	-19 000
Förbättringar	-13 000	-12 908	-13 000
	-32 000	-31 045	-32 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-815 000 -632 677 -726 000

RÖRELSERESULTAT

84 000 273 539 173 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	145	0
Låneräntor	-30 000	-28 784	-30 000
	-30 000	-28 639	-30 000

RESULTAT

54 000 244 900 143 000

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