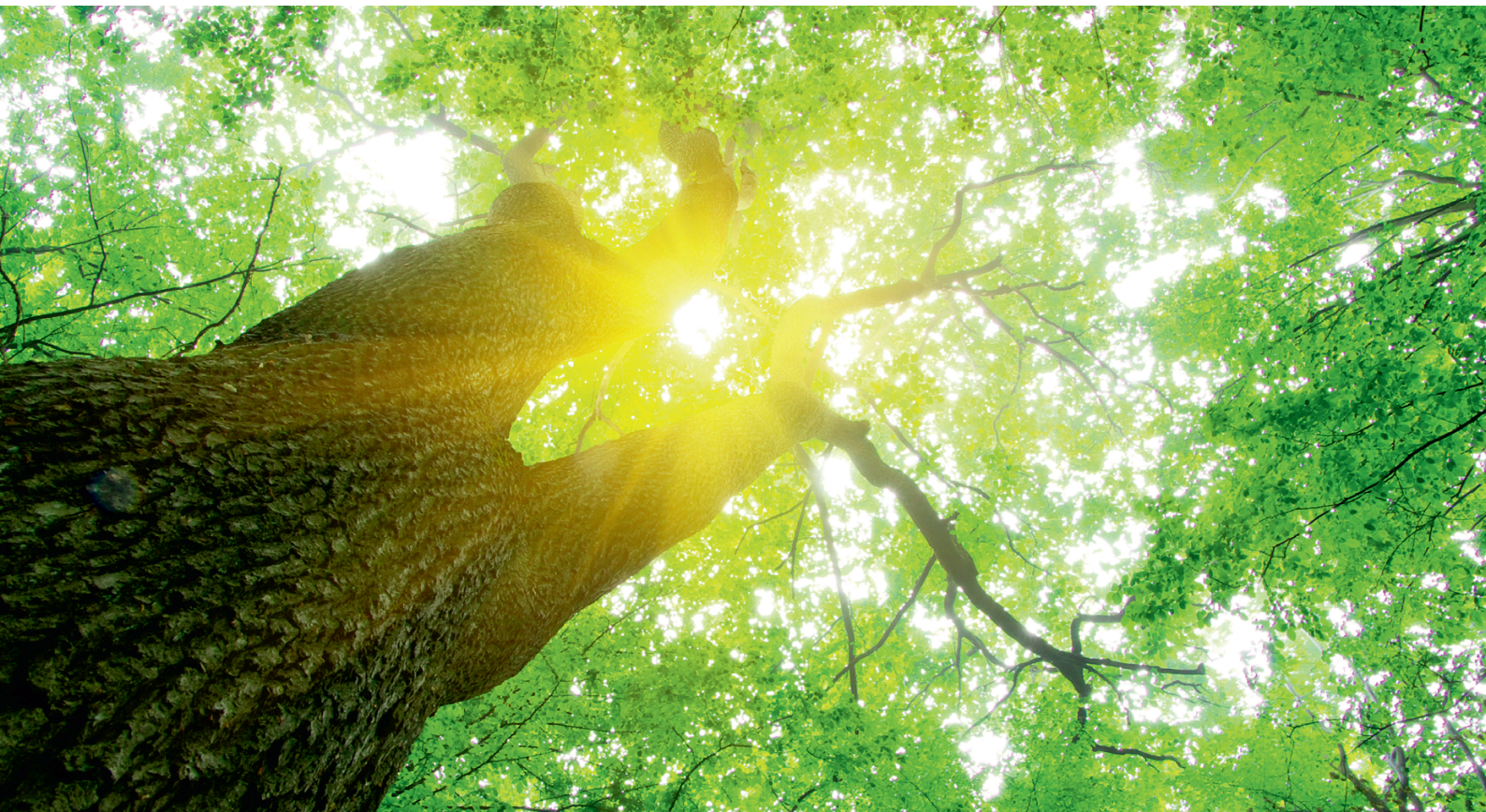




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Maskrosen 3 i
Midsommarkransen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen

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 2015 och 2025.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Styrelsen

Victor Jan Mikael Nyholm Svensk	Ordförande
Johan Carls	Ledamot
Gustav Karlsson	Ledamot
Susanne Sjöstedt	Ledamot

Sammy Lennart Magnus El Masry	Suppleant
Anders Hellström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Richard Lindberg	Ordinarie Extern	RSM
Unn Jonstojj	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Maskrosen 3	2015	Stockholms Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

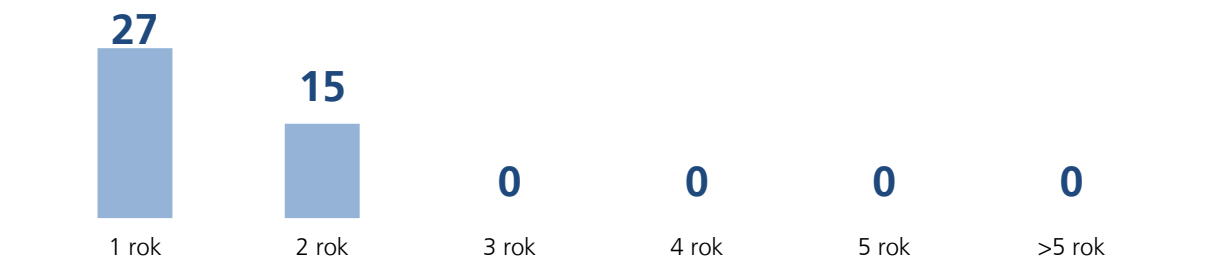
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 644 m², varav 1 618 m² utgör boyta och 26 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	26 m ²	2023-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte källare och vind	2018	Samtliga stammar i både källare och på vind har byts eller undersökts i samband med sista badrumsrenoveringarna 2018. Vissa av dess byttes och vissa behölls pga. sitt goda skick.
Utbyte och injustering radiatorventiler	2018	Gjort som option i samband med stambytet 2018. Skall leda till energibesparingar och följaktligen sänkta värmekostnader för föreningen.
Partiell dränering	2018	Vid den årliga statusbesiktningen 2017 hittades fuktgenomträngning i tvättstugan. Mindre punktinsats krävdes som utfördes som option i samband med stambytet 2018.
Fönsterrenovering	2015 - 2016	Samtliga fönsterkarmar renoverades och samtliga fönsterrutor byttes mot isoleringsglas.
Stambyte badrum inklusive stående stam	2015 - 2018	Badrummen har bytts i etapper. 9 badrum gjordes 2015, 11 badrum gjordes 2016 och 20 badrum gjordes 2018. 2 badrum som går på köksstammar gjordes i samband med köksrenoveringen 2002-2004 och behålls.
Maskinpark tvättstuga	2008 - 2017	En tvättmaskin byttes 2017. Resterande maskinpark från 2008.
Utrustning fjärrvärmecentral	2007	Huvudsakligen från 2007.
Stambyte kök inklusive stående stam	2002 - 2004	Samtliga köksstammar byttes/renoverades förutom fem stycken lägenheter i souterrängplan. Dessa byttes/renoverades 2018 i samband med deras badrum.
Allmänt	1980 - 1989	Byggnad ursprungligen uppförd 1939. Under 1980-talet utfördes renoveringsarbeten med bl.a. fasad, entrépartier, yttertak, badrumsrenoveringar samt utbyte övriga installationer.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad mot gård	Prel. 2022	Balkongbygge utreds. Fasad görs i samband med detta.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

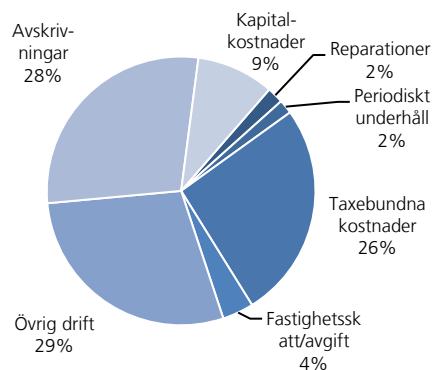
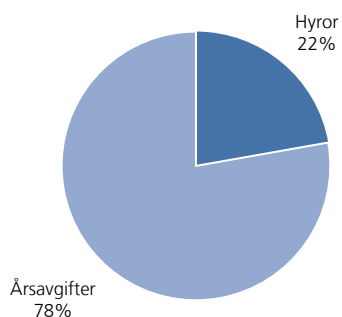
Avtal	Leverantör
SBC	SBC sköter totalförvaltningen av fastigheten. Detta inkluderar ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
Städpoolen	Trapphusstädning upphandlat tillsammans med SBCs förvaltningsavtal. Städning sker en gång i veckan under vinterhalvåret och en gång varannan vecka under sommarhalvåret.
Anticimex	Anticimex utför årliga Brandskyddsinspektioner, Inomhusmiljöinspektioner var tredje år samt skadebesiktning och fuktmätning med rapport vid behov.
Egain	Klimatstyrning för energioptimering och minskning av fjärrvärmeförbrukning.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 442 246	1 527 395
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 498 485	1 484 638
Finansiella intäkter	396	175
Minskning kortfristiga fordringar	0	313
Medlemsinsatser	3 350 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	32 488
	4 848 881	1 517 614
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 083 375	968 246
Finansiella kostnader	162 588	230 793
Ökning av kortfristiga fordringar	9 091	0
Minskning av långfristiga skulder	3 403 724	403 724
Minskning av kortfristiga skulder	28 454	0
	4 687 232	1 602 763
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 603 895	1 442 246
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	161 649	-85 149

*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 sålde föreningen en av dess hyreslägenheter som bostadsrätt, så nu återstår tre stycken av de ursprungliga fem vid ombildningen 2015. Hyreslägenheten som såldes förvärvades för föreningen i enlighet med den Ekonomiska Planen för 1 723 546 kr och såldes för 3 350 000 kr. Av detta användes 3 000 000 kr för att amortera ner föreningens lån. Amortering skedde utöver detta som vanligt med ca 400 000 kr utöver detta.

Under året förföll föreningens 3-åriga lån på 8 000 000 kr. Föreningen valde att binda lånet på 2 år och räntan sänktes från 0,97% till 0,49%. Föreningen valde i samband med detta att även ställa om det rörliga lånet till 1-års kapitalbindning med rörlig ränta baserat på STIBOR 3 mån och en marginal om 0,39%. Då STIBOR 3 mån varit negativ under året, men lånet har s.k. STIBOR-golv (vid beräkning av totalränta kan STIBOR 3 mån inte var lägre än 0%) har föreningen betalt 0,39% i ränta på detta lån.

Under året har föreningen handlat upp projektledare för balkongbygge och efter årsskiftet har föreningen skickat in bygglov för detta (för mer info, se Väsentliga händelser efter räkenskapsåret).

Trädgårdsgruppen har under året tagit fram ett förslag för uppfräschning av gården och nya trädgårdsmöbler har inhandlats.

Sortering av matavfall har under 2021 lagts till föreningens sopsortering och uppdatering av övrig avfallsortering har skett.

Tidigare styrelsesuppleant Camilla Lindquist utträdde ur styrelsen i november då hon sålt sin lägenhet och således vid frånträde av sin lägenhet inte längre skulle vara medlem i föreningen.

Inga större renoveringar utöver sedvanligt underhåll har utförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta*	763	771	760	773
Hyror/m ² hyresrättsyta*	1 747	1 501	1 696	1 574
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 420	14 133	14 409	16 593
Lån/m ² totalyta	10 524	12 594	12 840	14 302
Elkostnad/m ² totalyta	24	17	21	18
Värmekostnad/m ² totalyta	175	161	164	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	40	32	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	140	170	161
Soliditet (%)	76	71	71	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-246	-212	-170	-3 767
Nettoomsättning (tkr)	1 486	1 483	1 502	1 539

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 618 m² bostäder och 26 m² lokaler.

* Skillnaden i nyckeltalen Årsavgift/m² bostadsrättsyta och Hyror/m² hyresrättsyta beror främst på att två tidigare hyresrätter upplåtits som bostadsrätt under 2019 respektive 2021. Årsavgiften har inte ändrats.

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	56 015 257	1 723 546	0	54 291 711
Upplåtelseavgifter	2 898 048	1 626 454	0	1 271 594
Fond för yttre underhåll	304 713	101 571	0	203 142
S:a bundet eget kapital	59 218 018	3 451 571	0	55 766 447
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 490 045	-101 571	-212 961	-3 175 513
Årets resultat	-245 816	-245 816	212 961	-212 961
S:a ansamlad förlust	-3 735 861	-347 387	0	-3 388 474
S:a eget kapital	55 482 158	3 104 184	0	52 377 973

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-245 816
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 388 474
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 571
summa balanserat resultat	-3 735 861

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	29 045
	-3 706 816

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 485 653	1 482 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 832	1 770
Summa rörelseintäkter		1 498 485	1 484 638
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-689 880	-701 520
Övriga externa kostnader	Not 5	-331 758	-204 180
Personalkostnader	Not 6	-61 737	-61 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-498 734	-498 734
Summa rörelsekostnader		-1 582 109	-1 465 546
RÖRELSERESULTAT		-83 624	19 091
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		396	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 588	-230 793
Summa finansiella poster		-162 191	-230 618
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-245 816	-211 527
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-1 434
		0	-1 434
ÅRETS RESULTAT		-245 816	-212 961

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	71 429 334	71 921 683
Inventarier Not 9	1 596	7 981
Summa materiella anläggningstillgångar	71 430 930	71 929 664
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	71 430 930	71 929 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 045	7 138
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 666 273	1 503 690
Summa kortfristiga fordringar	1 680 318	1 510 828
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 413	1 163
Summa kassa och bank	2 413	1 163
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 682 730	1 511 990
SUMMA TILLGÅNGAR	73 113 661	73 441 655

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 913 305	55 563 305
Fond för yttre underhåll	Not 11	304 713	203 142
Summa bundet eget kapital		59 218 018	55 766 447
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 490 045	-3 175 513
Årets resultat		-245 816	-212 961
Summa ansamlad förlust		-3 735 861	-3 388 474
SUMMA EGET KAPITAL		55 482 158	52 377 973
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		16 000 000	8 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 301 225	12 704 949
Leverantörsskulder		48 568	68 163
Skatteskulder		130 436	126 992
Övriga skulder		28 470	28 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	122 804	135 107
Summa kortfristiga skulder		1 631 503	13 063 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 113 661	73 441 655

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 155 595	1 129 103
Hyror bostäder	179 992	211 701
Hyror lokaler	56 934	56 934
Hyror parkering	93 167	85 161
Öresutjämning	-35	-31
	1 485 653	1 482 868

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	2 677	0
Övriga intäkter	10 155	1 770
	12 832	1 770

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	13 736	23 196
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 250	0
	Städning enligt beställning	7 500	0
	Myndighetstillsyn	0	4 740
	Gård	14 997	5 710
	Serviceavtal	6 332	20 283
	Förbrukningsmateriel	3 125	2 325
	Brandskydd	14 237	0
	Fordon	519	0
		67 696	56 254
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	5 293	0
	Lokaler	1 779	0
	Tvättstuga	4 434	13 804
	Entré/trapphus	13 638	2 521
	Lås	1 964	3 379
	VVS	2 677	22 357
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 774
	Elinstallationer	0	13 834
	Fasad	0	3 283
	Balkonger/altaner	0	4 699
	Skador/klotter/skadegörelse	1 600	5 773
	Vattenskada	2 884	54 353
		34 269	131 777
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	29 045	0
		29 045	0
	Taxebundna kostnader		
	El	39 049	27 659
	Värme	287 673	265 155
	Vatten	70 151	65 810
	Sophämtning/renhållning	58 157	53 484
		455 030	412 108
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 347	31 015
	Kabel-TV	0	5 778
	Bredband	4 645	0
		37 992	36 793
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 848	64 588
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	689 880	701 520
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	480	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 125	27 375
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	174 538	170 876
	Administration	3 348	1 917
	Konsultarvode	124 817	3 574
		331 758	204 180

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 980	46 503
	Sociala kostnader	14 757	14 609
		61 737	61 112
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	492 349	492 349
	Inventarier	6 385	6 385
		498 734	498 734
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 685 582	74 685 582
	Utgående anskaffningsvärde	74 685 582	74 685 582
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 763 899	-2 271 550
	Årets avskrivningar enligt plan	-492 349	-492 349
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 256 248	-2 763 899
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 429 334	71 921 683
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 450 665	25 450 665
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 037 000	16 037 000
	Taxeringsvärde mark	17 820 000	17 820 000
		33 857 000	33 857 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 400 000	33 400 000
	Lokaler	457 000	457 000
		33 857 000	33 857 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 925	31 925
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 925	31 925
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 944	-17 559
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 385	-6 385
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 329	-23 944
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 596	7 981

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	64 790	62 606
	Klientmedel hos SBC	551 152	1 441 084
	Räntekonto hos SBC	1 050 330	0
		1 666 273	1 503 690

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	203 142	101 571
	Reservering enligt stadgar	101 571	101 571
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	304 713	203 142

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken	0,490 %	8 000 000	8 000 000
	Handelsbanken	1,040 %	8 000 000	8 000 000
	Handelsbanken	0,390 %	1 301 225	4 704 949
	Summa skulder till kreditinstitut		17 301 225	20 704 949
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 301 225	-12 704 949
			16 000 000	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 074 500	24 074 500
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	10 623	17 282
	Avgifter och hyror	107 042	117 825
	Entré/Trapphus	5 139	0
		122 804	135 107

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 9 februari skickade föreningen via projektledare Edwall Projekt in bygglov till Stockholm Stad om att uppföra balkonger. Balkongerna är tänkt att ha tidstypisk stil från fastighetens byggnadsår och så generös storlek som möjligt. Uppdaterad info erhålls medlemmarna löpande.

Vid slutet av året uppstod en vattenskada då kopplingen till toaletten i Minlivs-lokalen gått sönder som även påverkade den närliggande lägenheten och detta ledde till ett mindre försäkringsärend, men där kostnaden för åtgärdande preliminärt understiger självriskens på 1,5 prisbasbelopp (ca 71 900kr). Kostnaden påverkar inte 2021 års resultat utan kommer att belasta 2022 års resultat.

Styrelsens underskrifter

Stockholms Kommun den / 2022

Victor Jan Mikael Nyholm Svensk
Ordförande

Johan Carls
Ledamot

Gustav Karlsson
Ledamot

Susanne Sjöstedt
Ledamot

Sammy Lennart Magnus El Masry
Suppleant

Anders Hellström
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Unn Jonstoj
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen, org.nr 769629-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

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