



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Färdknäppen 2



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 Färdknäppen 2

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 2018 och 2040.
- 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.
- Styrelsen har inte tagit något beslut om att ändra avgifterna.

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 2007-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 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

| | |
|------------------|-----------------|
| Anna Permerén | Ordförande |
| Agneta Palm | Vice ordförande |
| Amanda Fog | Ledamot |
| Maria Greppi | Ledamot |
| Lilla Gyüsü | Ledamot |
| Moa Ohlsson | Ledamot |
| Katja Widerståhl | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|-----------|------------------|-------------------------|
| Adnin Ali | Ordinarie Extern | BoRevision i Sverige AB |
|-----------|------------------|-------------------------|

Valberedning

| | |
|-----------------|-----------------|
| Mylla Ek | Sammanställande |
| Stefan Permerén | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Färdknäppen 2 | 2009 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

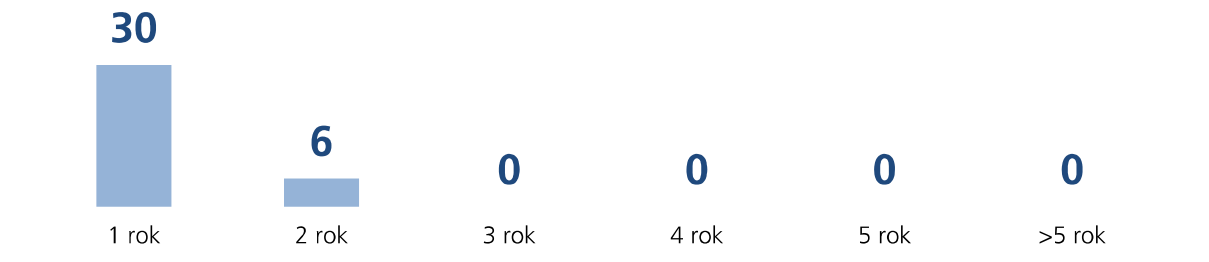
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 526 m², varav 1 526 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal
Hobbyrum
Gym
Bastu
Cykelförråd
Tvättstuga
Grovsopor- och återvinningsrum
Innergård

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Snösmältningssystem tak | 2021 | Byte snösmältningssystem |
| Byte torkskåp och torktumlare | 2021 | Nya torkskåp och torktumlare |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) | 2021 | Mätning |
| Stamspolning | 2021 | Tappvatten och avlopp |
| Nya cykelställ | 2020 | |
| Rörelsesensorer för belysning i trapphus | 2020 | |
| LED-armaturer i tvättstugor | 2020 | Nya, mer energisnåla armaturer |
| Byte av portkoddosor | 2018 | |
| Målning av fönster samt port-, balkong- och källardörrar. Nya sparkskydd på portdörrar. | 2018 | Målning av fönster utvändigt. Byte av tätningslister. |
| Byte av undercentral | 2017 | |
| Byte låssystem | 2017 | Lås i husets skalskydd bytta till ILoq |
| Trädgårdsmöbler | 2017 | Nya trädgårdsmöbler införskaffade |
| OVK Obligatorisk ventilationskontroll | 2017 - 2020 | Pågående åtgärder och uppföljning |
| Renovering portdörrar | 2017 | Portdörrar renoverade för att ge bättre stängning och minska oväsen. |
| Stamspolning | 2016 | Husets samtliga stammar spolade |
| Tätning tak | 2016 | Tätning av tak vid murstock |
| Byte duschblandare hyreslägenheter | 2016 | |
| Staket | 2016 | Reparerat |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Rengöring ventilationssystem | 2022 | |
| Sotning rökkanaler | 2022 | |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) | 2022 | Slutbesiktning |
| Målning av takplåtar | 2022 | |
| Renovering av badrum i hyreslägenheter | 2022 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetskötsel | Hutta Fastighetsförvaltning AB |
| Städning gem. utrymmen och gård | Södermalms Hustomte |
| Entrémattor | Initial & CWS-boco AB |
| Sophämtning & Återvinning | PreZero Recycling AB |
| Sopsug | BoDAB |
| Internet | ComHem |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi |
| Elnät | Ellevio |

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

De gånga åren med coronaviruset har gjort att hemarbete blivit vanligare. I vårt hus har det främst märkts av att många valt att arbeta från gården eller på någon av husets gemensamma balkonger.

Föreningen är liten och består mestadels av små lägenheter, vilket innebär att omsättningen på våra medlemmar är hög. En liten förening kräver engagerade medlemmar som bidrar till styrelsearbete, projekt eller gårdsdagar. Därför är vi också restriktiva när det gäller uthyrningar i andra hand.

Två gånger om året arrangeras gårdsdagar. Det brukar vara ett trevligt tillfälle att umgås med sina grannar och ta hand om vår fina gård. De som vill är välkomna att gå med i husets trädgårdsgrupp.

Föreningens ekonomi

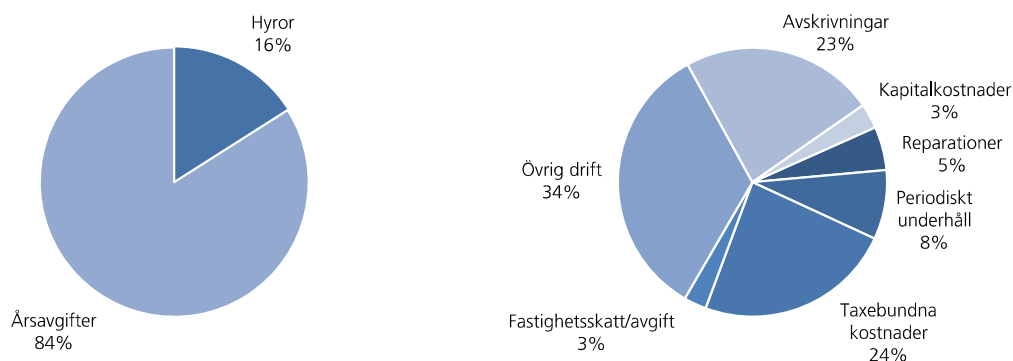
Föreningen har låg beläning och god ekonomi. Avgifterna har varit oförändrade under året. Dolda tillgångar finns i form av råvind och tre hyresrätter. För att stärka föreningens ekonomi på sikt så är en möjlighet att ta tillvara på råvinden och omvandla den till boende eller kontor.

De kommande åren väntar höjningar av tomträttsavgälden. Föreningen kommer se över möjligheten att köpa marken istället om det är ekonomiskt fördelaktigt. Förväntade höjningar av energikostnader gör det än viktigare att föreningen fortsätter arbetet att se över energibesparande åtgärder. Ett exempel är att föreningen bytt till energisnåla vitvaror i tvättstugorna.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 040 505 | 928 429 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 392 154 | 1 392 348 |
| Finansiella intäkter | 49 | 34 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 8 449 |
| | 1 392 203 | 1 400 831 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 421 104 | 1 230 537 |
| Finansiella kostnader | 57 407 | 57 800 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 1 864 | 418 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 7 044 | 0 |
| | 1 487 419 | 1 288 755 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 945 289 | 1 040 505 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -95 217 | 112 076 |

*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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspolning av tappvatten och avlopp har genomförts under året.

I tvättstugorna har torkskåp och torktumlare bytts ut till mer energisnåla vitvaror.

Snösmältningssystemet på taket har åtgärdats, då de gamla värmekablarna hade börjat vittra sönder. En mer energieffektiv styrenhet samt nya värmekablar har installerats.

Under året har vi också genomfört en OVK (Obligatorisk Ventilations-Kontroll). Utifrån OVK-rapporten har föreningen tagit fram en åtgärdsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 832 | 832 | 832 | 832 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 637 | 1 632 | 1 613 | 1 181 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 448 | 4 448 | 4 448 | 4 448 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 53 | 36 | 45 | 45 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 179 | 171 | 180 | 184 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 42 | 39 | 31 | 36 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 38 | 38 | 43 | 40 |
| Soliditet (%) | 84 | 84 | 84 | 84 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -537 | -349 | -251 | -731 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 392 | 1 392 | 1 384 | 1 365 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 526 m² bostäder.

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 | 40 590 332 | 0 | 0 | 40 590 332 |
| Upplåtelseavgifter | 447 721 | 0 | 0 | 447 721 |
| Fond för yttre underhåll | 357 489 | 163 200 | -129 925 | 324 214 |
| S:a bundet eget kapital | 41 395 542 | 163 200 | -129 925 | 41 362 267 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -6 978 888 | -163 200 | -218 707 | -6 596 981 |
| Årets resultat | -537 110 | -537 110 | 348 632 | -348 632 |
| S:a ansamlad förlust | -7 515 999 | -700 310 | 129 925 | -6 945 613 |
| S:a eget kapital | 33 879 543 | -537 110 | 0 | 34 416 654 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -537 110 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 815 688 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -163 200 |
| summa balanserat resultat | -7 515 998 |

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats | 160 313 |
| att i ny räkning överförs | -7 355 685 |

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 | 1 392 154 | 1 392 347 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 392 154 | 1 392 348 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 229 604 | -1 050 316 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -127 640 | -118 069 |
| Personalkostnader | Not 6 | -63 860 | -62 152 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -450 802 | -452 677 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 871 906 | -1 683 214 |
| RÖRELSERESULTAT | | -479 752 | -290 866 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 49 | 34 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -57 407 | -57 800 |
| Summa finansiella poster | | -57 359 | -57 766 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -537 110 | -348 632 |
| ÅRETS RESULTAT | | -537 110 | -348 632 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader Not 8,12 | 39 407 609 | 39 858 411 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 39 407 609 | 39 858 411 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 39 407 609 | 39 858 411 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 666 881 | 760 234 |
| Summa kortfristiga fordringar | 666 881 | 760 234 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 334 511 | 334 511 |
| Summa kassa och bank | 334 511 | 334 511 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 001 392 | 1 094 744 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 40 409 000 | 40 953 155 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 41 038 053 | 41 038 053 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 357 489 | 324 214 |
| Summa bundet eget kapital | | 41 395 542 | 41 362 267 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -6 978 888 | -6 596 981 |
| Årets resultat | | -537 110 | -348 632 |
| Summa ansamlad förlust | | -7 515 999 | -6 945 613 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 33 879 543 | 34 416 654 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 1 400 000 | 3 800 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 400 000 | 3 800 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 4 800 000 | 2 400 000 |
| Leverantörsskulder | | 105 115 | 90 279 |
| Skatteskulder | | 103 968 | 101 016 |
| Övriga skulder | | 29 838 | 34 322 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 90 536 | 110 884 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 129 457 | 2 736 501 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 40 409 000 | 40 953 155 |

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 slutförfalldagen 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 |
| Fastighetsförbättringar | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 159 318 | 1 159 318 |
| Hyror bostäder | 200 226 | 200 226 |
| Hyror lokaler | 15 804 | 15 222 |
| Hyror förråd | 4 956 | 2 160 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 11 900 | 15 456 |
| Öresutjämning | -50 | -35 |
| | 1 392 154 | 1 392 347 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|----------|----------|
| Övriga intäkter | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 98 007 | 38 140 |
| | Fastighetskötsel beställning | 4 014 | 0 |
| | Fastighetskötsel gård entreprenad | 5 215 | 9 248 |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 1 043 | 2 056 |
| | Snöröjning/sandning | 11 473 | 0 |
| | Städning entreprenad | 67 810 | 62 008 |
| | Städning enligt beställning | 190 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 8 775 | 9 184 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 18 750 | 0 |
| | Myndighetstillsyn | 14 682 | 6 250 |
| | Gård | 1 082 | 0 |
| | Serviceavtal | 1 463 | 12 475 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 757 | 4 460 |
| | Brandskydd | 0 | 1 378 |
| | | 235 261 | 145 199 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 3 853 | 8 373 |
| | Sophantering/återvinning | 1 984 | 4 012 |
| | Lås | 0 | 6 400 |
| | VVS | 13 453 | 0 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 53 178 | 0 |
| | Elinstallationer | 1 833 | 2 625 |
| | Tak | 0 | 20 633 |
| | Fasad | 11 875 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 14 631 | 10 256 |
| | | 100 807 | 52 299 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Hyseslägenheter | 0 | 26 750 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 20 469 |
| | Tvättstuga | 121 063 | 0 |
| | VVS | 33 500 | 0 |
| | Elinstallationer | 0 | 73 956 |
| | Tak | 5 750 | 8 750 |
| | | 160 313 | 129 925 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 81 030 | 55 181 |
| | Värme | 272 472 | 261 011 |
| | Vatten | 63 487 | 59 524 |
| | Sophämtning/renhållning | 41 963 | 75 115 |
| | | 458 952 | 450 831 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 25 677 | 24 641 |
| | Tomträtsavgäld | 168 400 | 168 400 |
| | Kabel-TV | 10 074 | 9 981 |
| | Bredband | 17 596 | 17 596 |
| | | 221 747 | 220 618 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 52 524 | 51 444 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 229 604 | 1 050 316 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Tele- och datakommunikation | 1 583 | 645 |
| | Juridiska åtgärder | 10 313 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 463 | 900 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 18 250 | 23 983 |
| | Föreningskostnader | 675 | 438 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 1 325 |
| | Förvaltningsarvode | 83 412 | 81 632 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 512 | 0 |
| | Administration | 2 282 | 869 |
| | Konsultarvode | 4 861 | 3 047 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 290 | 5 230 |
| | | 127 640 | 118 069 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 48 595 | 47 297 |
| | Sociala kostnader | 15 265 | 14 855 |
| | | 63 860 | 62 152 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 450 802 | 450 802 |
| | Förbättringar | 0 | 1 875 |
| | | 450 802 | 452 677 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 45 136 450 | 45 136 450 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 45 136 450 | 45 136 450 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -5 278 039 | -4 825 362 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -450 802 | -452 677 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 728 841 | -5 278 039 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 39 407 609 | 39 858 411 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 21 400 000 | 21 400 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 33 000 000 | 33 000 000 |
| | | 54 400 000 | 54 400 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 54 400 000 | 54 400 000 |
| | | 54 400 000 | 54 400 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 56 103 | 54 239 |
| | Klientmedel hos SBC | 389 734 | 705 995 |
| | Räntekonto hos SBC | 221 045 | 0 |
| | | 666 881 | 760 234 |
| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Vid årets början | 324 214 | 166 014 |
| | Reservering enligt stadgar | 163 200 | 163 200 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -129 925 | -5 000 |
| | Vid årets slut | 357 489 | 324 214 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | Villkors- ändringsda g | |
|-----------|--|-------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| | | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | | Belopp 2020-12-31 |
| | Swedbank | 0,880 % | 2 400 000 | 2 400 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 1,060 % | 1 400 000 | 1 400 000 | 2024-06-19 |
| | Swedbank | 0,910 % | 2 400 000 | 2 400 000 | 2022-06-22 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 6 200 000 | 6 200 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -4 800 000 | -2 400 000 | |
| | | | 1 400 000 | 3 800 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 200 000 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 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | | |
|--------|------------------------|------------|------------|
| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Fastighetsinteckningar | 7 200 000 | 7 200 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
|--------|--|---------------|----------------|
| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Ränta | 723 | 482 |
| | Avgifter och hyror | 89 813 | 110 402 |
| | Upplupen kostnad | 0 | 0 |
| | | 90 536 | 110 884 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av hyreslägenheternas badrum är planlagd till 2022. Hyresgästerna kommer att kunna bo kvar i sina lägenheter då det finns dusch- och toalettutrymmen i huset.

Ventilationskanaler och takfläktar är i behov av rengöring. Efter det arbetet kommer en OVK att genomföras för slutbesiktning.

Ett flertal lägenheter har öppnade kakelugnar. Föreningen kommer att ombesörja att en sammanhållen sotning av röckanaler genomförs. Detta för att trygga brandsäkerheten.

En extra stämma för inval av nya styrelseledamöter hölls 2022-02-01.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Anna Permerén
Ordförande

Agneta Palm
Vice ordförande

Amanda Fog
Ledamot

Maria Greppi
Ledamot

Lilla Gyüsü
Ledamot

Moa Ohlsson
Ledamot

Katja Widerståhl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Adnin Ali
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Färdknäppen 2, org.nr. 769616-8355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Färdknäppen 2 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Färdknäppen 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomisk förening, hålla föreningsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

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