



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Moroten i Sjödalen



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 Moroten i Sjödalen

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 2020 och 2079.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddingen.

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

Styrelsen

Emilija Milosavljevic	Ordförande
Ismail Dökümcü	Ledamot
Sofia Nilsson	Ledamot
Mikaela Öberg	Ledamot

Mathias Iversen	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 25 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Örjan Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Ann-Marie Birkvik	
Robert Ryman	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Repstegen 1	2017	Huddingen

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring ASA.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 - 2017 och består av 2 flerbostadshus.

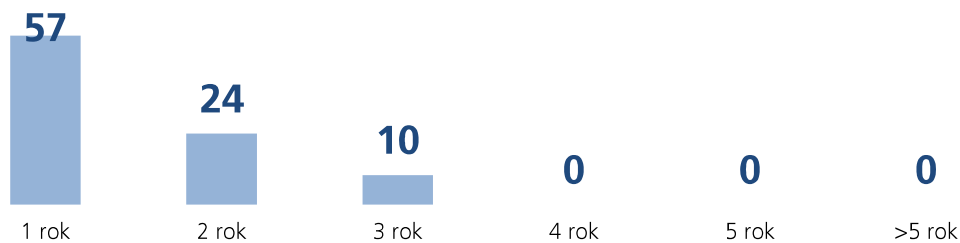
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 606 m², varav 3 606 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum

Barnvagnsrum

Förråd

Garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2079.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2022	Renovering entréparti ek
Installationer	2025	Spolning spillvattenledningar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Etcon
Snö-och halkbekämpning	Etcon
El	Vattenfall
Tv/tele/bredband	ComHem
Avfall	SRV
Hiss, besiktning	Kiwa / Schindler Hiss AB
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme
Garageport	Assa Abloy
Hiss, underhåll och jour	Schindler Hiss AB

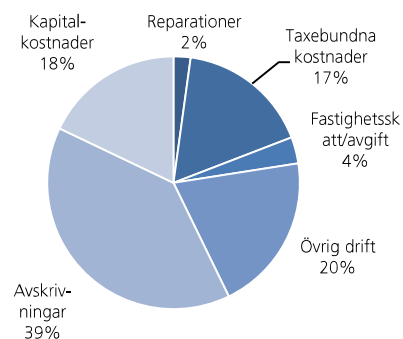
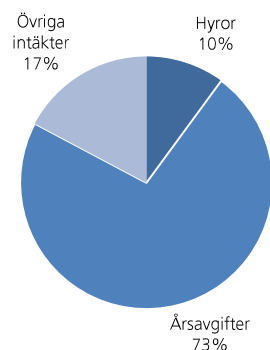
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 027 850	1 146 144
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 770 922	3 623 285
Finansiella intäkter	194	32
Minskning kortfristiga fordringar	49 004	0
	3 820 120	3 623 317
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 775 553	2 267 936
Finansiella kostnader	742 549	761 780
Ökning av kortfristiga fordringar	0	63 142
Minskning av långfristiga skulder	587 600	587 600
Minskning av kortfristiga skulder	382 451	61 154
	3 488 153	3 741 612
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 359 816	1 027 850
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	331 966	-118 294

*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

Under det gångna året har styrelsen för bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen framför allt arbetat med att förbättra den tekniska förvaltningen av husen och tillgodose de behov som finns hos de boende.

Under hösten år 2019 valde styrelsen att avsluta det tidigare avtalet för den tekniska förvaltningen och tecknade istället ett nytt avtal för teknisk förvaltning med Etcon. Detta gjordes med intentionen att förbättra underhållet av trädgården, städningen av trapphusen, samt för att få ett bättre stöd för styrelsen i frågor gällande fastighetens underhåll. Under år 2020 kunde styrelsen konstatera att man etablerat ett välfungerande samarbete med Etcon för husens tekniska förvaltning som fortsatt under år 2021. Tillsammans har styrelsen och Etcon under år 2021 bland annat inhandlat nytt material för underhåll av väggar och lister, bytt underleverantör för städning och gjort filterbyten för ventilationssystemet i alla lägenheter. Som en del av det årliga underhållet och de boendes trevnad har även två grundliga städningar av garaget genomförts.

I samarbete med Etcon och Projektledarna upprättas en underhållsplan för perioden 2020 - 2029 för bostadsrättsföreningens fortsatta underhåll och trevnad. Eftersom husen i bostadsrättsföreningen är relativt nya är underhållsplanen för de kommande åren begränsad. I linje med bostadsrättsföreningens underhållsplan planerar styrelsen att tillsammans med sin tekniska förvaltare underhålla bostadshusen kommande år.

Utöver den tekniska förvaltningen har styrelsen även arbetat med den ekonomiska förvaltningen under det gångna året. Under år 2021 omförhandlade styrelsen ett av bostadsrättsföreningens lån och man upphandlade även en ny försäkring för bostadsrättsföreningen.

Även om den rådande pandemin har försvårat möjligheten att arrangera aktiviteter för bostadsrättsinnehavarna höll styrelsen i enlighet med bostadsrättsföreningens tradition en gemensam vårstädning. Bland annat planterade man nya blommor och oljade in träpartierna vid bostadsrättsföreningens grillplats på innergården. Vårstädningen avslutades som vanligt med mingel, saft och fikabröd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Överlåtelse under året: 22 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 29
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	760	744	750	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 490	14 653	14 816	14 979
Elkostnad/m ² totalyta	40	44	44	44
Värmekostnad/m ² totalyta	85	78	75	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	24	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	206	211	212	194
Soliditet (%)	79	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-372	-1 032	-1 022	-902
Nettoomsättning (tkr)	3 241	3 192	3 198	3 131

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 606 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	198 850 000	0	0	198 850 000
Fond för yttre underhåll	471 250	108 180	0	363 070
S:a bundet eget kapital	199 321 250	108 180	0	199 213 070
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 388 436	-108 180	-1 031 520	-2 248 737
Årets resultat	-372 108	-372 108	1 031 520	-1 031 520
S:a ansamlad förlust	-3 760 544	-480 288	0	-3 280 256
S:a eget kapital	195 560 706	-372 108	0	195 932 814

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-372 108
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 280 256
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 180
summa balanserat resultat	-3 760 544

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-3 760 544**

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	3 241 009	3 191 741
Övriga rörelseintäkter	Not 3	529 913	431 544
Summa rörelseintäkter		3 770 922	3 623 285
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 525 090	-1 927 267
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 182	-274 960
Personalkostnader	Not 6	-72 281	-65 709
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 625 122	-1 625 122
Summa rörelsekostnader		-3 400 675	-3 893 057
RÖRELSERESULTAT		370 247	-269 772
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 549	-761 780
Summa finansiella poster		-742 355	-761 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-372 108	-1 031 520
ÅRETS RESULTAT		-372 108	-1 031 520

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	247 099 572	248 724 694
Summa materiella anläggningstillgångar		247 099 572	248 724 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		247 099 572	248 724 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 545	688
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 366 418	1 090 313
Summa kortfristiga fordringar		1 373 963	1 091 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 373 963	1 091 001
SUMMA TILLGÅNGAR		248 473 536	249 815 695

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 850 000	198 850 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	471 250	363 070
Summa bundet eget kapital		199 321 250	199 213 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 388 436	-2 248 737
Årets resultat		-372 108	-1 031 520
Summa fritt eget kapital		-3 760 544	-3 280 256
SUMMA EGET KAPITAL		195 560 706	195 932 814
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 915 100	52 252 700
Summa långfristiga skulder		26 915 100	52 252 700
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	25 337 600	587 600
Leverantörsskulder		81 744	24 365
Skatteskulder		186 460	139 710
Övriga skulder		0	516 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	391 926	362 046
Summa kortfristiga skulder		25 997 730	1 630 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 473 536	249 815 695

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 anspråktagande 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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 741 223	2 684 553
Hyror garage	376 735	371 295
Hyror förråd	2 640	1 980
Bredbandsintäkter	95 004	95 004
Avgift andrahandsuthyrning	25 400	38 897
Öresutjämning	7	12
	3 241 009	3 191 741

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	941	174 393
Återbäring försäkringsbolag	0	87 371
Övriga intäkter	528 972	169 780
	529 913	431 544

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	284 946	265 079
	Fastighetsskötsel beställning	16 466	8 125
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 011	0
	Snöröjning/sandning	34 487	4 375
	Städning entreprenad	0	4 944
	Städning enligt beställning	11 682	0
	Hissbesiktning	7 888	3 806
	Myndighetstillsyn	2 220	6 055
	Gemensamma utrymmen	449	0
	Sophantering	5 089	4 638
	Gård	1 774	1 701
	Serviceavtal	26 476	25 897
	Förbrukningsmateriel	15 086	23 834
	Teleport/hissanläggning	0	4 050
	Störningsjour och larm	7 813	0
		421 387	352 504
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	4 549	0
	Entré/trapphus	575	27 243
	Lås	30 370	17 334
	Värmeanläggning/undercentral	5 885	0
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	9 945	33 524
	Hiss	25 856	23 558
	Garage/parkering	14 610	2 998
	Vattenskada	0	74 991
		91 790	179 648
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	516 460
		0	516 460
	Taxebundna kostnader		
	El	143 874	157 757
	Värme	304 979	280 410
	Vatten	116 442	109 175
	Sophämtning/renhållning	137 679	131 002
		702 974	678 344
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 671	56 938
	Kabel-TV	97 288	96 893
		168 959	153 831
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 980	46 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 525 090	1 927 267

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	7 191	9 187
	Medlemsinformation	0	150
	Tele- och datakommunikation	759	759
	Juridiska åtgärder	1 875	36 697
	Inkassering avgift/hyra	1 435	5 260
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 000
	Föreningskostnader	16 281	1 313
	Styrelseomkostnader	1 680	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	168
	Förvaltningsarvode	115 080	126 414
	Administration	5 441	2 796
	Korttidsinventarier	0	1 064
	Konsultarvode	5 375	68 782
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 370
		178 182	274 960

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	55 000	50 001
	Sociala kostnader	17 281	15 708
		72 281	65 709

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 625 122	1 625 122
		1 625 122	1 625 122

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	253 600 060	253 600 060
	Utgående anskaffningsvärde	253 600 060	253 600 060
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 875 366	-3 250 244
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 625 122	-1 625 122
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 500 488	-4 875 366
	Planenligt restvärde vid årets slut	247 099 572	248 724 694
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 802 230	57 802 230
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 723 000	68 723 000
	Taxeringsvärde mark	32 600 000	32 600 000
		101 323 000	101 323 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	9 323 000	9 323 000
		101 323 000	101 323 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	6 227	62 463
	Klientmedel hos SBC	782 669	1 027 850
	Fordringar kreditfakturor	375	0
	Räntekonto hos SBC	577 147	0
		1 366 418	1 090 313
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	363 070	254 890
	Reservering enligt stadgar	108 180	108 180
	Avsättning från byggare	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	471 250	363 070

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
SEB	0,450 %	13 687 500	13 687 500	2022-10-28
SEB	1,390 %	11 562 500	12 062 500	2022-10-28
SEB	2,120 %	13 687 500	13 687 500	2024-10-28
SEB	1,010 %	13 315 200	13 402 800	2023-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		52 252 700	52 840 300	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 337 600	-587 600	
		26 915 100	52 252 700	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 314 700 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar		54 750 000	54 750 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
Extern revisor		15 000	15 000
Arvoden		62 500	50 000
Sociala avgifter		19 639	15 710
Ränta		9 051	4 200
Avgifter och hyror		285 736	277 136
		391 926	362 046

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Omvandlingen av området Sjödalen fortsatte under år 2021 och under de gångna åren har ett omfattande arbete gällande vatten och avlopp kring bostadsrättsföreningens kvarter färdigställts. Även vägar och trottoarer har färdigställts under år 2021 för att skapa en urban och välkomnande plats för gående, cyklister och motorister. Bostadsrättsföreningen ser fram emot en fortsatt realisering av kommunens övergripande vision för Sjödalen för att bli en vacker blandstad i anslutning till Huddinge centrum med nya lägenheter och nya satsningar på förskolor. Vi gläds även av det fina färdigställandet av nya Sjödalsparken.

Parallellt med att Huddinge kommun och flera bostadsutvecklare har intentionen att göra Sjödalen till en ny och hållbar stadsdel att bo och verka i har även styrelsen för bostadsrättsföreningen för avsikt att se över bostadsrättsföreningens hållbarhets- och miljöengagemang under år 2022.

I linje med bostadsrättsföreningens underhållsplan planerar bostadsrättsföreningen att tillsammans med sin tekniska förvaltare se över partier av fasaden och gemensamma utrymmen som sköts upp från år 2021 till 2022 då behovet inte ansågs nödvändigt under år 2021. Eftersom husen är relativt nya i bostadsrättsföreningen är underhållsplanen för de kommande åren begränsad. Efter räkenskapsårets slut och i början av år 2022 tecknade styrelsen för bostadsrättsföreningen ett nytt hissavtal.

Nu när situationen i samhället går tillbaka till hur det var innan pandemin ser styrelsen fram emot att få träffa medlemmarna i en större utsträckning. Utöver den traditionella vårstädningen hoppas styrelsen få möjlighet att anordna andra tillfällen där alla medlemmar får möjlighet att träffas och lära känna varandra bättre. Detta för att främja trevnaden i bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen.

Styrelsens underskrifter

Huddingen den / 2022

Emilija Milosavljevic
Ordförande

Ismail Dökümcü
Ledamot

Sofia Nilsson
Ledamot

Mikaela Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalén
Org.nr. 769629-8749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalén för år 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen för år 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping den

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 795 820	2 741 223	2 740 000
Hyror garage	371 000	376 735	373 000
Hyror förråd	0	2 640	0
Bredbandsintäkter	95 000	95 004	95 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	25 400	0
Öresutjämning	0	7	0
Fakturerade kostnader	0	941	0
Övriga intäkter	0	528 972	0
	3 261 820	3 770 922	3 208 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-291 000	-284 946	-6 000
Fastighetskötsel beställning	-12 000	-16 466	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-7 011	-8 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-34 487	-54 000
Städning entreprenad	-6 000	0	-3 000
Städning enligt beställning	-2 000	-11 682	-2 000
Mattvätt/Hymattor	0	0	-35 000
Hissbesiktning	-4 000	-7 888	-7 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-2 220	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-449	-1 000
Sophantering	-7 000	-5 089	-6 000
Gård	-1 000	-1 774	-1 000
Serviceavtal	-27 000	-26 476	-8 000
Förbrukningsmateriel	-14 000	-15 086	-6 000
Teleport/hissanläggning	-5 000	0	-4 000
Störningsjour och larm	0	-7 813	0
	-405 000	-421 387	-153 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-101 000	0	-66 000
Sophantering/återvinning	0	-4 549	0
Entré/trapphus	0	-575	0
Lås	0	-30 370	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 885	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 945	0
Hiss	0	-25 856	0
Garage/parkering	0	-14 610	0
	-101 000	-91 790	-66 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-57 000	0	-57 000
	-57 000	0	-57 000
Taxebundna kostnader			
El	-165 000	-143 874	-165 000
Värme	-292 000	-304 979	-283 000
Vatten	-110 000	-116 442	-88 000
Sophämtning/renhållning	-137 000	-137 679	-113 000
	-704 000	-702 974	-649 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 944	-71 671	-59 000
Kabel-TV	-101 000	-97 288	-101 000
	-162 944	-168 959	-160 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-48 000	-93 230	-47 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-46 750	0
	-48 000	-139 980	-47 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-10 000	-7 191	-3 000
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-759	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-1 875	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 435	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 625	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-16 281	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-1 680	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-133 000	-115 080	-483 000
Administration	-4 000	-5 441	-3 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 440	-8 000
	-176 000	-178 182	-516 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-55 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-17 281	-16 000
	-67 000	-72 281	-67 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 626 000	-1 625 122	-1 626 000
	-1 626 000	-1 625 122	-1 626 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 346 944	-3 400 675	-3 341 000
RÖRELSERESULTAT	-85 124	370 247	-133 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	147	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	47	0
Låneräntor	-780 000	-741 759	-717 000
Räntekostnader skattekonto	0	-790	0
	-780 000	-742 355	-717 000
RESULTAT	-865 124	-372 108	-850 000

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