

Årsredovisning 2021

BF SÖDERBO UTAN PERSONLIG ANSVARIGHET
702002-2757



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF SÖDERBO UTAN PERSONLIG ANSVARIGHET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1917-03-17.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholms stad.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skruven 3 på adressen Heleneborgsgatan 25 A, B och C i Stockholm. Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 607 kvm. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st telemast samt en mindre lokal.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Magda Rasmusson	Ordförande
David Grehn	Styrelseledamot
Jakob Nilsson	Styrelseledamot
Madeleine Sjödahl	Styrelseledamot
Maria-Theresa Rieder	Styrelseledamot
Axel Söderlund	Suppleant
Elin Boberg	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Tommy Nilsson	Auktoriserad revisor	
Ina Widegren	Internrevisor	
Ann-Louise Engblom	Internrevisor	Suppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2012	Takrenovering
2014	Trapphusrenovering
2014	Radonmätning
2016	Installation av fönsterventiler och fönstermålning
2017	Översyn av taksäkerhet
2018	Stamspolning
2019	Obligatorisk brandskyddskontroll
2019	Ny torktumlare och mangel i tvättstugan
2019	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (OVK)
2019	Besiktning och åtgärder stuprör stora gården
2020	Åtgärder stuprör lilla gården
2020	Besiktning av balkonger
2020	Sex nya brand- och säkerhetsdörrar samt brytskydd på ytterportar
2020	Energideklaration genomförd
2020	Ny fjärrvärmecentral
2021	Nytt bastuaggregat
2021	Brandtätning vind och källare
2021	Sotning av eldstäder
2021	Underhåll trapphusmålning
2021	Filmning av stammar och stamspolning
2021	Injustering av fjärrvärmecentralen samt nya termostater
2021	Uppdatering av ritningar

PLANERADE UNDERHÅLL

2022	Fönsterrenovering
2022	Fasadrenovering lilla gården
2022	Nya routrar
2022	Åtgärder av vissa stammar

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Nordic Green Energy
El	Fortum Ellevio
Sophämtning och vatten	Stockholm vatten AB
Trapphusstädning	Ren Standard i Stockholm KB
Tv	ComHem AB
Värme	Stockholm Exergi AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Styrelsen har fortsatt jobba hårt med att utföra viktigt underhållsarbete för att säkerställa en långsiktigt hållbar fastighetsskötsel. Under året har injustering av fjärrvärmecentralen genomförts och alla termostater bytts ut. Styrelsen har också arbetat vidare med att få en godkänd Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genom att genomföra en kartläggning av fastighetens ventilation.

Spolning och filmning av stammarna har genomförts för att få en helhetsbild av skicket, och mycket kraft har lagts på att uppdatera ritningar av huset. Ett nytt bastuaggregat har köpts in och underhållsarbete av trapphusmålningen genomförts.

För att få bättre översikt och mer jämlik fördelning av vinds- och källarförråd har en genomgång av dessa gjorts och viss omfördelning skett. Partiellt stambyte har genomförts i två lägenheter i samband med renovering.

Mycket arbete har även lagts på att förbereda kommande underhållsarbete, framför allt rörande fönsterrenovering samt fasadrenovering på lilla gården men också beställning av nya routrar.

Styrelsen har jobbat ambitiöst med att höja säkerheten i fastigheten. Vi har infört en regelbundenhet i det systematiska brandskyddsarbetet, med återkommande rondering, samt brandtätat på vind och i källare. Eldstäder har sotats i enlighet med lagstiftningen. Vidare byter vi numera kod till portarna varje kvartal och styrelsen har genomfört en förstudie kring uppköp av säkerhetsdörrar, som, om det blir aktuellt, kommer bekostas av medlemmarna själva.

Två stycken städhelger har genomförts med stort deltagande! Det är roligt att så många vill vara med och delta i fastighetens skötsel. På grund av pandemin kunde medlemmar utföra uppgifter under en längre tidsperiod. I samband med höstens städhelg rensades cyklar ut och under sommaren planterades nya växter och blommor på stora gården.

Även detta år genomfördes en digital föreningsstämma samt en digital extra föreningsstämma där beslut om att bygga fem nya balkonger fattades, dessa byggdes under sommaren.

Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen löpande, behandlat fem andrahandsuthyrningar samt hanterat flera förfrågningar gällande renoveringar och andra löpande ärenden.

Styrelsen har även gått till botten med ansvar för en vattenläcka som uppstod 2020 och undvek på så vis en stor kostnad. Styrelsen har fortsatt utveckla kommunikationen till medlemmarna och gjort flera digitala utskick med information om vad som är på gång i huset. Vi har även gjort enhetliga informationslappar runtom i huset. Vi jobbar vidare med konceptet Söderbos hjältar och välkomnar alla att delta i husets skötsel och trivseln i föreningen.

Tack till er som hjälper till och till alla för ett fint 2021!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under året har styrelsen tagit nya lån på 1 miljon kronor för att finansiera underhållsarbetet. Ytterligare lån kan bli aktuellt för att säkerställa fastigheternas funktion och långsiktiga värde.

Det negativa resultatet för 2021 beror på att viktigt underhållsarbete har genomförts, till stor del lånefinansierat, samt avskrivningar.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Vi har gått ur Fastighetsägarna och istället blivit medlemmar i Bostadsrätterna, eftersom de har en bättre styrelsesupport.

Vi har bytt auktoriserad revisor vilket minskar våra kostnader för revision. Detta syns först i 2022 års bokslut.

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 820	1 811	1 824	1 830
Resultat efter fin. poster	-594	-468	-83	44
Soliditet, %	11	21	25	26
Yttre fond	17	171	171	163
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	658	658	658	658
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 378	2 015	2 032	2 041
Genomsnittlig skuldränta, %	0,67	1,09	0,85	1,43
Belåningsgrad, %	100,40	81,83	79,50	77,04

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	129	-	-	129
Upplåtelseavgifter	2 919	-	-	2 919
Fond, yttre underhåll	171	-	-154	17
Uppskrivningsfond	1 176	-	-	1 176
Reservfond	10	-	-	10
Balanserat resultat	-2 466	-468	154	-2 779
Årets resultat	-468	468	-594	-594
Eget kapital	1 471	0	-594	877

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 779
Årets resultat	-594
Totalt	-3 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	8
Att från yttre fond i anspråk ta	-17
Balanseras i ny räkning	-3 365
	-3 373

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 820	1 811
Rörelseintäkter		80	33
Summa rörelseintäkter		1 901	1 843
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 973	-1 797
Övriga externa kostnader	8	-211	-183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-272	-272
Summa rörelsekostnader		-2 456	-2 253
RÖRELSERESULTAT		-556	-410
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-38	-58
Summa finansiella poster		-38	-58
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-594	-468
ÅRETS RESULTAT		-594	-468

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	6 175	6 419
Maskiner och inventarier	11	3	31
Summa materiella anläggningstillgångar		6 177	6 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 177	6 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	3
Övriga fordringar	12	12	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	166	69
Summa kortfristiga fordringar		183	84
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 297	641
Summa kassa och bank		1 297	641
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 480	724
SUMMA TILLGÅNGAR		7 658	7 174

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 048	3 048
Uppskrivningsfond		1 186	1 186
Fond för yttre underhåll		17	171
Summa bundet eget kapital		4 250	4 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 779	-2 466
Årets resultat		-594	-468
Summa fritt eget kapital		-3 373	-2 934
SUMMA EGET KAPITAL		877	1 471
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 199	5 252
Leverantörsskulder		252	173
Skatteskulder		6	5
Övriga kortfristiga skulder		0	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	323	267
Summa kortfristiga skulder		6 781	5 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 658	7 174

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Söderbo utan personlig ansvarighet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	4-5 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	67	67
Årsavgifter, bostäder	1 716	1 716
Övriga intäkter	118	61
Summa	1 901	1 843

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	23	66
Fastighetsskötsel	68	1
Snöskottning	8	2
Städning	62	62
Trädgårdsarbete	5	3
Övrigt	23	2
Summa	189	136

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder VVS	45	0
Dörrar och lås/porttele	77	29
Försäkringsskador	19	61
Reparationer	228	45
Summa	369	135

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Underhållsplan 2021	212	0
Underhållsplan 2020	0	389
Vattenskada Vazquez Smith	0	0
Summa	212	389

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	338	241
Sophämtning	89	92
Uppvärmning	402	355
Vatten	79	72
Summa	908	760

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	64	96
Fastighetsförsäkringar	89	86
Fastighetsskatt	73	71
Försäkringsärende/vattenskada	0	54
Kabel-TV	70	69
Summa	295	377

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	3	26
Juridiska kostnader	1	0
Kameral förvaltning	58	58
Konsultkostnader	0	5
Revisionsarvoden	31	30
Övriga förvaltningskostnader	118	65
Summa	211	183

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	38	57
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	38	58

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 290	11 290
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 290	11 290
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 871	-4 627
Årets avskrivning	-244	-244
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 115	-4 871
Utgående restvärde enligt plan	6 175	6 419
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 724</i>	<i>1 724</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 409	25 409
Taxeringsvärde mark	55 000	55 000
Summa	80 409	80 409

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	511	511
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	511	511
Ingående ackumulerad avskrivning	-480	-452
Avskrivningar	-28	-28
Utgående ackumulerad avskrivning	-508	-480
Utgående restvärde enligt plan	3	31

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	12	12
Summa	12	12

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	16	16
Försäkringspremier	99	7
Förvaltning	16	16
Kabel-TV	18	17
Räntor	0	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	10
Summa	166	69

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2022-01-21	0,80 %	5 199	5 252
Stadshypotek	2022-06-17	0,80 %	1 000	
Summa			6 199	5 252

Varav kortfristig del 6 199

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	62	29
Fastighetsskötsel	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	165	164
Uppvärmning	58	44
Utgiftsräntor	9	8
Vatten	14	12
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	10
Summa	323	267

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 662	5 662
Summa	5 662	5 662

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Magda Rasmusson

David Grehn

Jakob Nilsson

Madeleine Sjödahl

Maria Theresa Rieder

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

Ina Widegren
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2022 10:33

SENT BY OWNER:

Carina Leise • 07.04.2022 09:58

DOCUMENT ID:

ByZvstf2mc

ENVELOPE ID:

B1ePiKf279-ByZvstf2mc

DOCUMENT NAME:

BF Söderbo utan personlig ansvarighet, 702002-2757 - Ej undertec knad årsredovisning 2021 (4).pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA-THERESA RIEDER maresa.rieder@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2022 10:42 07.04.2022 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/10/1987) IP: 195.198.38.218
2. Magda Rasmusson magda.rasmusson@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2022 10:55 07.04.2022 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/08/1992) IP: 94.191.152.30
3. Nils David Grehn davidgrehn@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2022 11:28 07.04.2022 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/02/1977) IP: 31.211.220.164
4. MADELEINE SJÖDAHL madeleinesjodahl@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2022 11:28 07.04.2022 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/11/1991) IP: 80.72.11.69
5. JAKOB NILSSON jakobnilsson11@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2022 12:09 07.04.2022 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/02/1975) IP: 130.243.96.180
6. Ina Widegren ina.widegren@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2022 13:44 07.04.2022 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/08/1948) IP: 31.211.220.143
7. Tommy Per Erik Nilsson tommy.nilsson@hummelklappen.se	Signed Authenticated	08.04.2022 10:33 08.04.2022 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/02/1974) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed