



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sturebyhöjden



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 Sturebyhöjden

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 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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 2001-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-27 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

Henrik Bjurman	Ordförande
Sarah Brunzell	Ledamot
Lennart Jansson	Ledamot
Anna Magdalena Sandström	Ledamot
Stina Wegberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Emma Gustavsson	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Cirkelsågen	2002	Stockholm
Kärnvirket	2002	Stockholm
Masoniten	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 4 flerbostadshus.

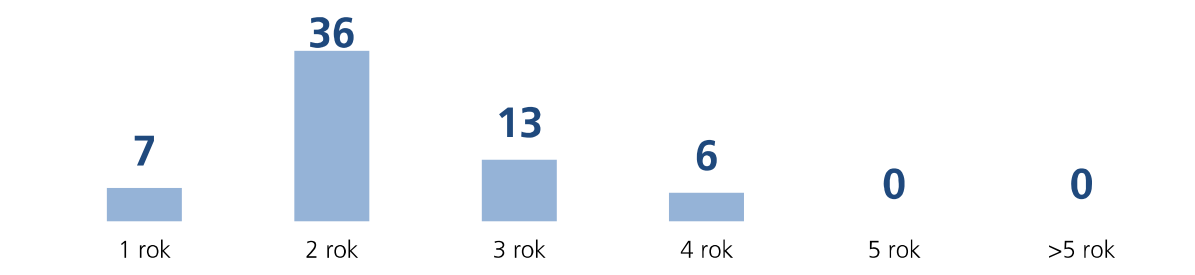
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 314 m², varav 3 836 m² utgör boyta och 478 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
The Summit Lighthouse	72 m ²	2022-05-31
Motvalls AB	100 m ²	2022-06-01
B2 Gruppen	98 m ²	2024-04-30
Enträgen Antagonist	97 m ²	2022-07-31
Naturkraften i Stockholm AB	45 m ²	2022-12-15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2021 - 2022	
Ny värmepump installerad i undercentral nr. 26	2020	
Ny energideklaration	2020	
Dränering	2019 - 2020	Hus 26-28
Justering av värmesystemet	2018 - 2019	Inklusive termostatbyte i alla lägenheter
Åtgärder för att korrigera radonhalt	2018	Tätningar mot mark, golvinklar, rörgenomföringar och rensbrunnar
Rensning från- och tilluftskanaler	2018	Förbättra luftflödet i alla lägenheter och minska radon
Fasadarbete	2018	Renovering av gavel på hus nr 18
Byte av dagvattenpump	2018	Hus nummer 23
Ny torktumlare	2017	
Nytt portkodsystem	2016	
Energirådgivning	2016	Energirådgivning från Fortum
Radonmätning	2016 - 2019	Åtgärder identifieras och ny mätning ska genomföras efter fönsterrenovering.
Renovering föreningslokal	2016	Nytt golv och väggarna har målats
Nya entréportar	2016	
Nya fönster i badrum	2015	I samband med stambyte
Asbestsanering	2015	I samband med stambyte
Nya garageportar	2015	
Installation av taksäkerhet	2015	Samt byte av trasiga takpannor
Obligatorisk ventilationskontroll	2015	
Underhåll hyreslägenheter	2015 - 2016	Åtgärder av typen målning av kök, ny spis, vitvaror och plastmatta
Stambyte	2014 - 2015	Även bottenplattor och underliggande stammar renoveras
Elstigar och nya ledningar	2014	I samtliga lägenheter och gemensamma ytor
Nya postboxar	2014	
Värmekablar i stuprör och rännor	2013 - 2014	
Fasadrenovering	2011	
Balkongrenovering	2006 - 2008	
Takrenovering	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2022	
Renovering/lagning av väggarna i trapphuset	2023	Hus 21-23 och 26-28

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

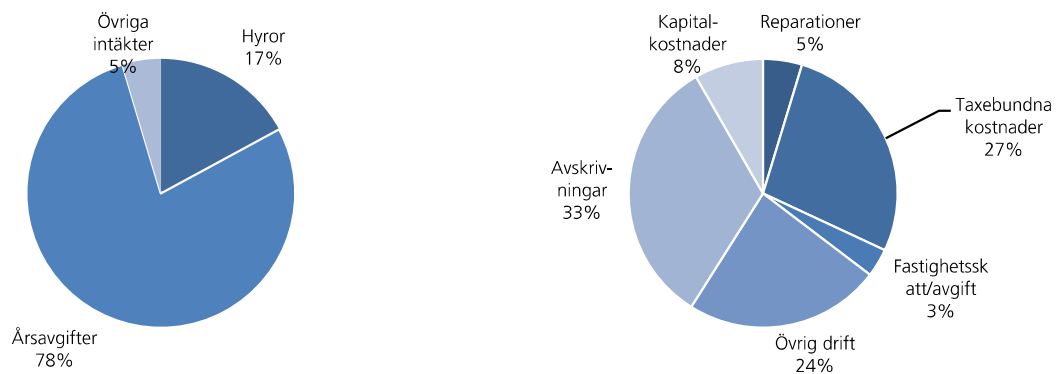
Avtal	Leverantör
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophantering	Stockholms Stad
TV och bredband	Stockholm stadsnät
Ventilationskontroll och underhåll	Peter Sotare
Teknisk Förvaltning	Bredablick
Värmekabelsystem	Dimson AB
Försäkringsbolag	IF
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 584 065	858 851
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 431 289	4 493 308
Finansiella intäkter	637	55
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 810
Ökning av kortfristiga skulder	2 964 441	87 343
	7 396 368	4 611 516
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 015 900	2 094 389
Finansiella kostnader	286 697	370 913
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 078 973	19 017
Ökning av kortfristiga fordringar	22 851	0
Minskning av långfristiga skulder	420 000	421 000
	3 824 420	2 905 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 156 013	2 584 065
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 571 948	1 725 214

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyresrätt omvandlades till bostadsrätt och såldes i början av året

Föreningen har genomfört en hyreshöjning för uthyrda bostäder (3 st)

Fönsterrenovering har varit det stora arbetet under året, under 2021 så upphandlades samt påbörjades entreprenadarbetet. Avslutas i mars/april 2022.

En förbättrad avrinning av dagvatten med två installerade brunnar har utförts bakom hus 26 samt förhöjd trottoarkant på Bjulevägen.

Förbättrad utemiljö bl a i form av nya parkeringsplank har monterats.

Ett antal av föreningens lån lades om till mer förmånlig ränta.

Sopkärl för matavfall har installerats framför hus 26-28 samt 14-18.

Avtal med ComHem för kabel-TV är uppsagt, avtal löper fram till 2025.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	966	967	962	985
Hyror/m ² hyresrättsyta	800	657	713	719
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 992	9 109	9 226	9 244
Elkostnad/m ² totalyta	22	19	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	160	141	146	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	30	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	86	99	122
Soliditet (%)	46	47	46	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 012	655	-411	92
Nettoomsättning (tkr)	4 228	4 076	4 112	4 136

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 836 m² bostäder och 478 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 005 076	0	0	30 005 076
Upplåtelseavgifter	7 010 887	0	0	7 010 887
Kapitaltillskott	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	2 119 109	228 250	-43 022	1 933 881
S:a bundet eget kapital	39 235 072	228 250	-43 022	39 049 844
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 195 474	-228 250	698 144	-9 665 368
Årets resultat	1 011 811	1 011 811	-655 122	655 122
S:a ansamlad förlust	-8 183 663	783 561	43 022	-9 010 246
S:a eget kapital	31 051 409	1 011 811	0	30 039 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 011 811
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 967 224
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-228 250
summa balanserat resultat	-8 183 663

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-8 183 663**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 227 862	4 076 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203 427	417 064
Summa rörelseintäkter		4 431 289	4 493 308

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 657 173	-1 673 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 341	-203 121
Personalkostnader	Not 6	-156 386	-218 021
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 117 519	-1 372 939
Summa rörelsekostnader		-3 133 419	-3 467 328

RÖRELSERESULTAT

1 297 871 **1 025 980**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		637	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 697	-370 913
Summa finansiella poster		-286 060	-370 858

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 011 811 **655 122**

ÅRETS RESULTAT

1 011 811 **655 122**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	59 877 100	60 972 097
Pågående byggnation	Not 9	1 078 973	0
Maskiner	Not 10	15 691	38 214
Summa materiella anläggningstillgångar		60 971 764	61 010 310
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 971 764	61 010 310
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 902	4 717
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 219 826	2 656 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	100 642	74 866
Summa kortfristiga fordringar		6 323 369	2 736 481
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		62 034	54 124
Summa kassa och bank		62 034	54 124
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 385 404	2 790 605
SUMMA TILLGÅNGAR		67 357 168	63 800 916

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 015 963	37 015 963
Kapitaltillskott		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 119 109	1 933 881
Summa bundet eget kapital		39 235 072	39 049 844
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 195 474	-9 665 368
Årets resultat		1 011 811	655 122
Summa ansamlad förlust		-8 183 663	-9 010 246
SUMMA EGET KAPITAL		31 051 409	30 039 598
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 738 000	32 305 750
Summa långfristiga skulder		23 738 000	32 305 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 569 750	422 000
Leverantörsskulder		1 049 182	141 278
Skatteskulder		217 032	227 253
Övriga skulder		2 000 798	23 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	730 997	641 785
Summa kortfristiga skulder		12 567 759	1 455 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 357 168	63 800 916

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Kodlås	10 år	10 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	Fullt avskrivet	10 år
Fasad/balkong	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	10-40 år	10-40 år
Värmesystem	20 år	20 år
Stomkomplettering medlem	26 år	26 år
Stamledningar	50 år	50 år
Entré och portar	16-30 år	16-30 år
Garage/parkeringsplats	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 469 749	3 475 392
Hyror bostäder	249 609	262 401
Hyror lokaler momspliktiga	262 835	151 012
Hyror lokaler	64 260	60 480
Hyror parkering	130 150	88 680
Hyror garage	50 033	37 051
Hyror förråd	1 200	1 200
Öresutjämning	27	28
	4 227 862	4 076 244

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	417 064
	Övriga intäkter	203 427	0
		203 427	417 064
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 586	99 480
	Fastighetsskötsel beställning	11 547	3 622
	Städning enligt beställning	0	4 537
	Myndighetstillsyn	0	4 200
	Garage/parkering	0	2 940
	Gård	3 894	1 255
	Serviceavtal	13 417	19 712
	Förbrukningsmateriel	4 954	15 370
	Fordon	407	616
		137 806	151 731
	Reparationer		
	Tvättstuga	11 936	18 157
	Entré/trapphus	1 559	31 873
	Lås	488	5 043
	VVS	7 395	11 636
	Värmeanläggning/undercentral	31 525	0
	Elinstallationer	34 519	28 304
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 032	0
	Bredband	1 675	0
	Tak	1 294	3 181
	Garage/parkering	62 870	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 835	5 122
	Vattenskada	0	76 415
		159 128	179 732
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	43 023
		0	43 023
	Taxebundna kostnader		
	El	93 414	82 081
	Värme	691 070	609 203
	Vatten	98 308	130 858
	Sophämtning/renhållning	50 645	87 440
		933 438	909 582
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	111 210	70 612
	Kabel-TV	17 283	21 590
	Bredband	181 210	181 739
		309 703	273 942
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 098	115 238
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 657 173	1 673 247

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 592	1 435
	Juridiska åtgärder	16 951	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	42 000	10 311
	Föreningskostnader	4 595	15 901
	Fritids- och trivselkostnader	971	195
	Förvaltningsarvode	124 360	121 796
	Administration	8 021	7 446
	Korttidsinventarier	0	25 147
	Konsultarvode	3 850	20 890
		202 341	203 121
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 000	165 899
	Sociala kostnader	37 386	52 122
		156 386	218 021
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	281 998	281 998
	Yttertak K3	0	4 191
	Fasader/balkonger K3	197 664	197 664
	Fönster/dörrar och portar K3	19 341	19 341
	Stomkomplettering förening K3	173 189	173 189
	Stomkomplettering medlem K3	92 835	92 835
	Stamledningar VA K3	365 643	365 643
	Värmesystem K3	23 204	23 204
	Luftbehandlingssystem K3	49 512	49 512
	Förbättringar	-108 390	136 626
	Maskiner	22 523	28 736
		1 117 519	1 372 939

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 775 032	77 756 015
	Nyanskaffningar	0	19 017
	Utgående anskaffningsvärde	77 775 032	77 775 032
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 802 936	-15 439 715
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 094 996	-1 344 203
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 897 932	-16 783 918
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 877 100	60 972 097
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 480 680	10 480 680
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 402 000	36 402 000
	Taxeringsvärde mark	32 062 000	32 062 000
		68 464 000	68 464 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 800 000	65 800 000
	Lokaler	2 664 000	2 664 000
		68 464 000	68 464 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 078 973	0
		1 078 973	0
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	209 616	209 616
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	209 616	209 616
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-171 402	-142 666
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 523	-28 736
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-193 925	-171 402
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 691	38 213

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	116 712	126 633
	Momsavräkning	6 837	324
	Klientmedel hos SBC	5 043 526	2 529 941
	Fordringar	2 298	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		6 219 826	2 656 898

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	57 812	30 274
	Kabel-TV	4 438	4 320
	Fastighetsskötsel och entreprenad	23 062	25 154
	Bredband	15 330	15 118
		100 642	74 866

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 933 881	1 705 631
	Reservering enligt stadgar	228 250	228 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-43 022	0
	Vid årets slut	2 119 109	1 933 881

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2021-12-31	2020-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
	Nordea	0,000 %	0	7 287 000
	Nordea	0,920 %	10 721 000	10 989 000
	Nordea	0,660 %	2 301 750	2 451 750
	Nordea	0,000 %	0	6 000 000
	Nordea	0,660 %	6 000 000	6 000 000
	Nordea	0,850 %	13 285 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		32 307 750	32 727 750
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 569 750	-422 000
			23 738 000	32 305 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 207 750 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	17 512	23 149
Värme	147 377	79 116
Vatten	28 524	22 805
Sophämtning	8 481	0
Extern revisor	32 675	30 000
Arvoden	92 630	90 000
Sociala avgifter	29 104	28 278
Ränta	36 897	50 426
Avgifter och hyror	337 796	318 011
	730 997	641 785

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Henrik Bjurman
Ordförande

Sarah Brunzell
Ledamot

Lennart Jansson
Ledamot

Anna Magdalena Sandström
Ledamot

Stina Wegberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Josef Hagsten
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sturebyhöjden
Org.nr. 769607–6814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sturebyhöjden för år 2021.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sturebyhöjden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se