



# 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 – skräddarsydd 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Planeten 234

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 verka för 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 2021 och 2070.
- Större underhåll kommer ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas med 5% den 1 april 2022.

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 1987-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 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

Susanne Barklund	Ordförande
Tommy Bast	Ledamot
Lars Ek	Ledamot
Per Johannesson	Ledamot
Elisabeth Johansson	Ledamot
Maria Strömgård	Ledamot
Christina Tufvesson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO
Conrad Luttröpp	Ordinarie Intern	

## Valberedning

Eddy Carbon  
Ann-Christin Cressell  
Anna Lindblad

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Planeten 12	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med kompletterande fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

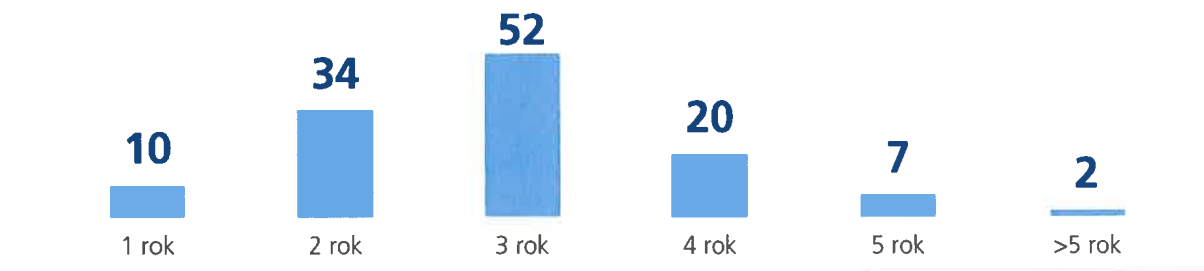
Fastigheten bebyggdes 1880 och består av 7 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 046 m<sup>2</sup>, varav 10 374 m<sup>2</sup> utgör boyta och 2 672 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 121 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Inredningsbutik	20 m <sup>2</sup>	2025-09-30
Musikstudio	250 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Djursjukvård	1 163 m <sup>2</sup>	2027-09-30
Frisör	51 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Förskola	82 m <sup>2</sup>	2023-01-31
Restaurang	108 m <sup>2</sup>	2023-10-31
Kontor	134 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Restaurang	143 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Klädaffär	61 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Förråd	10 m <sup>2</sup>	2022-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Bastu & dusch  
Föreningslokal  
Motionsrum  
Hobbyrum  
Tvättstugor  
Cykel- och barnvagnsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll och målning av yttertak Dalagatan 26, Västmannagatan 33 - 35, Kungstensgatan 58 -60	2021	
OVK	2021	vissa åtgärder kvarstår
Garantibesiktning av hissar	2021	
Åtgärdande av elbesiktningpunkter	2021	
Underhåll och målning av yttertak, Dalagatan 28, Observatoriegatan 21-23	2020	
Totalrenovering 4 hyreslägenheter	2020	
Fönsterrenovering	2020	
Observatoriegatan 23, Dalagatan 26-28		
Brandsäkerhet uppdaterad i gemensamma utrymmen	2020	
Elbesiktning fastighet och lokaler	2020	
Taksäkerhet uppdaterad	2020	
LED-belysning installerad i källargångar och gemensamma utrymmen	2020	
Fönsterrenovering Kungstensgatan 60 mot gård och gata	2019	
Fönsterrenovering	2019	
Observatoriegatan 21 mot gata		
Fasadrenovering Kungstensg 58 mot gård	2018	
Fasadrenovering Västmannag 33 mot gård	2018	
Fasadrenovering Västmannag 35 mot gata	2018	
Fönsterrenovering Observatorieg 21 mot gård	2018	
Fönsterrenovering Kungstensg 58 mot gård samt gata	2018	
Fönsterrenovering Västmannag 33- 35 mot gård samt gata	2018	
Renovering av balkonger	2017	Observatoriegatan 21 A
Utgående avlopp inspekterats med rekommendation om pluggning. Råttbekämpning/Anticimex	2017	Västmannagatan 35, Kungstensgatan 60

Renovering gård. Totalrenovering alla stengångar. Kungstensgatan 60:Nya lanterniner, tätning av ytskikt, borttagande av sedum samt lagt nytt konstgräs. bortforslande av gammal jord, ca 40 ton. Renovering av samtliga bänkar och bord. Bortforslande av gamla, murkna och tunga blomlådor, samt renovering av vissa och nya har byggts.	2017 - 2018	
Underhåll av balkonger	2017	Färdigställt 2017
Målning tak	2017	Observatoriegatan 21A
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Renovering av bastu/duschar	2016	
Installation av nya portar	2015	Observatoriegatan 21 innergård, Västmannagatan 33 samt hyreslokal Västmannagatan 35
Underhållsåtgärder av yttertak	2015	
Renovering av motionsrum	2015	
Fönsterrenovering	2015 - 2017	Vindar/gårdshus
Byggnation av 5 st cykelrum	2014	
Modernisering hissar	2014 - 2015	
Renovering och ombyggnation av hyreslokal från restaurang till kontor	2014	
Renovering av föreningskontor	2014	
Installation av sopsug	2013 - 2014	
Renovering av 3 st tvättstugor	2013 - 2014	
Fasadrenovering nedre plan	2013	
Renovering av trapphus och installation av nya portar	2012 - 2013	
Ny värmecentral	2011	Installation av bergvärme
Installation bergvärme	2010	
Renovering och ombyggnation av innergård	2010 - 2015	
Byggnation av vindsvåningar	2008 - 2009	
Förädling eldstäder	2005 - 2006	
Bredband	2003	Installation av eget bredband
Nya balkonger	1990 - 2011	Balkonger finns på det nybyggda gårdshuset samt nya har tillkommit under 2011
Elstambyte	1987 - 1993	Fastigheterna renoverades mellan 1987-93
Rörstambyte	1987 - 1993	Fastigheterna renoverades mellan 1987-93
Omläggning av tak	1987 - 1993	Fastigheterna renoverades mellan 1987-93
Nyinstallation hiss	1987 - 2007	Fastigheterna renoverades mellan 1987-93
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Uppgradering av bredband	2022	Planeras för våren 2022
Renovering av gårdsbjälklag Dalagatan 28, Observatoriegatan 23 samt delar av Observatoriegatan 21	2022-2023	Planeras sommaren 2023
Putsning/underhåll av fasader	2023-2027 (prel)	Extrabesiktning planeras våren 2022

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	OWNIT 100 Mbit
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	KONE AB och Hissar AB
Kabel-TV	Tele 2
Städning	Tomas Jonsson Städ i Sthlm AB
Larmövervakning	Securitas
Snöbevakning/snöskottning tak	Utetak
Serviceavtal värmepumpar	ETK-Service AB
Fastighetsskötsel	Loudden
Förvaltning av lokaler	Savills
Sopsug	Envac
Soprum och sopsug	Ozon Tech av ACT
Sotning	Sotare AB
Hissbesiktning	KIWA
Skadedjur	Anticimex

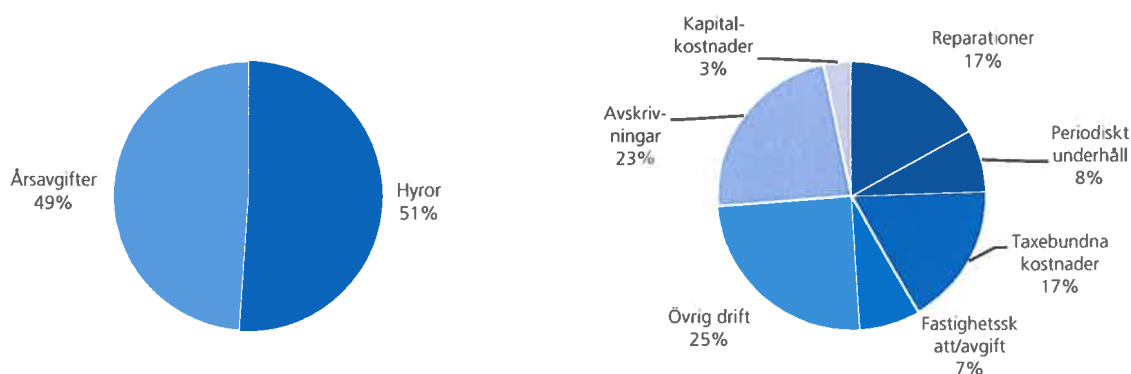
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 5 %.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 526 546</b>	<b>5 635 096</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	10 110 555	9 689 827
Finansiella intäkter	4 310	3 412
Minskning kortfristiga fordringar	0	223 568
Balkongfond	54 488	53 508
	<b>10 169 353</b>	<b>9 970 315</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 438 256	10 212 449
Finansiella kostnader	397 614	411 610
Ökning av kortfristiga fordringar	50 812	0
Minskning av kortfristiga skulder	374 250	454 807
	<b>9 260 932</b>	<b>11 078 865</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 434 968</b>	<b>4 526 546</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>908 421</b>	<b>-1 108 549</b>

\*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

Underhåll och målning av yttertak Dalagatan 26, Västmannagatan 33-35 och Kungstensgatan 58-60

OVK (med några åtgärder kvar 2022)

Energideklaration

Garantibesiktning av hissar

Uppföljning av elbesiktning

Uppdatering av underhållsplan 2021-2070



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 204  
Tillkommande medlemmar: 32  
Avgående medlemmar: 32  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 204

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	458	458	448	428
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 288	2 139	2 020	1 900
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 963	4 963	4 963	4 963
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	83	95	95
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	25	24	30
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	21	18	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	30	32	31	37
Soliditet (%)	80	80	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 327	-3 537	-1 096	-5 054
Nettoomsättning (tkr)	10 082	9 705	9 131	8 914

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 10 374 m<sup>2</sup> bostäder och 2 672 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	171 732 002	0	0	171 732 002
Upplåtelseavgifter	91 678 451	0	0	91 678 451
Ack kostnad för nyupplåtelse	-16 253 178	0	0	-16 253 178
Fond för yttre underhåll	3 869 000	1 438 200	0	2 430 800
Balkongfond	214 865	54 488	0	160 377
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>251 241 140</b>	<b>1 492 688</b>	<b>0</b>	<b>249 748 452</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-20 278 578	-1 438 200	-3 536 713	-15 303 665
Årets resultat	-1 326 899	-1 326 899	3 536 713	-3 536 713
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-21 605 477</b>	<b>-2 765 099</b>	<b>0</b>	<b>-18 840 378</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>229 635 663</b>	<b>-1 272 411</b>	<b>0</b>	<b>230 908 074</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 326 899
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 840 377
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 438 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-21 605 476</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-21 605 476</b>
----------------------------------	--------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 081 795	9 704 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 760	-15 141
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 110 555</b>	<b>9 689 827</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 353 557	-9 098 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-678 599	-702 423
Personalkostnader	Not 6	-406 100	-411 669
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 605 894	-2 605 894
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 044 150</b>	<b>-12 818 343</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-933 595</b>	<b>-3 128 516</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 310	3 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 614	-411 610
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-393 304</b>	<b>-408 197</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 326 899</b>	<b>-3 536 713</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 326 899</b>	<b>-3 536 713</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	279 630 457	282 142 364
Maskiner	Not 9	219 303	313 290
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>279 849 760</b>	<b>282 455 654</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>279 854 760</b>	<b>282 460 654</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 090	300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 611 805	3 616 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	41 604
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 614 895</b>	<b>3 658 761</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 041 781	1 038 682
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 041 781</b>	<b>1 038 682</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 656 677</b>	<b>4 697 443</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>285 511 436</b>	<b>287 158 097</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		247 157 275	247 157 275
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 869 000	2 430 800
Balkongfond		214 865	160 377
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>251 241 140</b>	<b>249 748 452</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-20 055 778	-15 303 665
Årets resultat		-1 326 899	-3 536 713
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-21 382 677</b>	<b>-18 840 378</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>229 635 663</b>	<b>230 908 074</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	31 741 929	52 554 429
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 741 929</b>	<b>52 554 429</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 812 500	1 000 000
Leverantörsskulder		653 259	481 699
Skatteskulder		35 256	31 506
Övriga skulder		650 652	739 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	982 177	1 443 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 133 844</b>	<b>3 695 595</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>285 511 436</b>	<b>287 158 097</b>

## 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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år
Sopsug	20 år	20 år
Portar	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Hissar	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	4 678 155	4 675 885
	Årsavgifter - lokaler	267 696	267 696
	Hyror bostäder	377 128	359 234
	Hyror lokaler momspliktiga	4 783 678	4 466 587
	Kabel-TV intäkter	2 856	2 618
	Bredbandsintäkter	7 200	11 700
	Hyresrabatt	-88 150	-114 724
	Vatten-/värmeintäkter	45 403	24 517
	Värmeintäkter	4 783	13 838
	Avgift andrahandsuthyrning	3 081	-2 325
	Öresutjämning	-34	-59
		<b>10 081 795</b>	<b>9 704 968</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader moms	0	-37 000
	Återbäring försäkringsbolag	11 741	11 208
	Övriga intäkter	17 019	10 651
		<b>28 760</b>	<b>-15 141</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	251 014	286 190
	Fastighetsskötsel beställning	102 195	57 350
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 905	20 987
	Snöröjning/sandning	98 784	40 565
	Städning entreprenad	238 406	229 810
	Städning enligt beställning	42 658	63 614
	Mattvätt/Hyrmattor	50 527	50 505
	Sotning	0	8 505
	OVK Obl. Ventilationskontroll	138 160	0
	Hissbesiktning	30 301	12 604
	Myndighetstillsyn	50 159	11 990
	Gemensamma utrymmen	23 039	16 216
	Sophantering	7 062	0
	Gård	3 017	7 578
	Serviceavtal	104 513	99 970
	Förbrukningsmateriel	2 419	8 608
	Störningsjour och larm	0	9 187
	Brandskydd	65 664	66 242
		<b>1 225 825</b>	<b>989 921</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	6 505
	Lokaler	83 467	147 259
	Förskola	11 311	4 729
	Gemensamma utrymmen	7 016	25 069
	Tvättstuga	69 425	21 716
	Sophantering/återvinning	42 589	15 214
	Entré/trapphus	9 733	61 305
	Lås	12 950	19 251
	VVS	199 374	94 507
	Värmeanläggning/undercentral	285 218	134 067
	Ventilation	270 166	79 491
	Elinstallationer	180 588	15 322
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 628	2 774
	Bredband	0	7 344
	Hiss	187 312	102 233
	Tak	40 189	35 343
	Fasad	16 248	25 777
	Fönster	0	4 338
	Balkonger/altaner	6 435	0
	Mark/gård/utemiljö	7 002	8 041
	Skador/klotter/skadegörelse	53 699	12 070
	Vattenskada	447 807	167 339
		<b>1 938 156</b>	<b>989 695</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	34 696	85 732
Hyreslägenheter	91 394	1 842 243
VVS	58 463	0
Värmeanläggning	0	78 741
Elinstallationer	236 037	0
Tak	439 756	756 845
Fönster	0	1 243 067
Balkonger/altaner	0	34 698
	<b>860 346</b>	<b>4 041 326</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	1 392 028	1 082 265
Värme	148 229	328 649
Vatten	339 935	269 224
Sophämtning/renhållning	49 522	43 145
Grovsopor	36 717	0
	<b>1 966 431</b>	<b>1 723 282</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	229 747	223 594
Markhyra/vägavgift/avgäld	7 032	7 032
Kabel-TV	188 850	191 590
Bredband	100 796	99 291
	<b>526 425</b>	<b>521 507</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>836 375</b>	<b>832 625</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 353 557</b>	<b>9 098 356</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	470	0
	Tele- och datakommunikation	11 936	11 353
	Juridiska åtgärder	11 751	41 264
	Inkassering avgift/hyra	4 652	6 750
	Övriga förluster	49 384	0
	Revisionsarvode extern revisor	43 314	71 827
	Föreningskostnader	15 860	14 257
	Styrelseomkostnader	1 704	1 710
	Fritids- och trivselkostnader	391	0
	Förvaltningsarvode	320 443	312 032
	Administration	5 664	5 456
	Korttidsinventarier	15 471	5 999
	Konsultarvode	189 051	223 346
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 510	8 430
		<b>678 599</b>	<b>702 423</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	321 600	323 500
	Sociala kostnader	84 500	88 169
		<b>406 100</b>	<b>411 669</b>



<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	2 024 662	2 024 662
	Förbättringar	271 984	271 984
	Markanläggning	215 262	215 262
	Maskiner	93 987	93 987
		<b>2 605 894</b>	<b>2 605 894</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	318 983 082	318 983 082
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>318 983 082</b>	<b>318 983 082</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-36 840 717	-34 328 810
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 511 908	-2 511 908
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-39 352 625</b>	<b>-36 840 717</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>279 630 457</b>	<b>282 142 364</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	69 371 865	69 371 865
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	197 400 000	197 400 000
	Taxeringsvärde mark	282 000 000	282 000 000
		<b>479 400 000</b>	<b>479 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	414 000 000	414 000 000
	Lokaler	65 400 000	65 400 000
		<b>479 400 000</b>	<b>479 400 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 212 118	1 212 118
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 212 118</b>	<b>1 212 118</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-898 828	-804 842
	Årets avskrivningar enligt plan	-93 987	-93 987
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-992 815</b>	<b>-898 829</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>219 303</b>	<b>313 289</b>

<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		5 000	5 000	
			<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Kundfordringar 1		0	11 735	
	Skattekonto		79 651	79 829	
	Klientmedel hos SBC		3 342 975	3 487 864	
	Fordringar		138 968	37 429	
	Räntekonto hos SBC		1 050 211	0	
			<b>4 611 805</b>	<b>3 616 857</b>	
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Förvaltningsarvode		0	41 604	
			<b>0</b>	<b>41 604</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Vid årets början		2 430 800	1 215 400	
	Reservering enligt stadgar		1 438 200	1 215 400	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>3 869 000</b>	<b>2 430 800</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	0,860 %	10 741 929	10 741 929	2023-10-18
	Nordea	0,670 %	10 000 000	10 000 000	2025-10-15
	Nordea	0,570 %	11 000 000	11 000 000	2024-10-16
	Nordea	0,488 %	1 000 000	1 000 000	2022-10-21
	Nordea	0,810 %	20 812 500	20 812 500	2022-03-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>53 554 429</b>	<b>53 554 429</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 812 500	-1 000 000	
			<b>31 741 929</b>	<b>52 554 429</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 554 429 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.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	96 658 000	96 658 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	145 600	173 000
	Sociala avgifter	45 748	54 357
	Ränta	43 395	43 152
	Avgifter och hyror	747 434	1 172 765
		<b>982 177</b>	<b>1 443 274</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avgiftshöjning på 5% beslutad from 1 april

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2022

Susanne Barklund  
Ordförande

Tommy Bast  
Ledamot

Lars Ek  
Ledamot

Per Johannesson  
Ledamot

Elisabeth Johansson  
Ledamot

Maria Strömgård  
Ledamot

Christina Tufvesson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

BDO Mälardalen AB  
Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor

Conrad Luttrupp  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Planeten 234  
Org.nr. 716420-1027

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Planeten 234 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 revisorssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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, förfalskning, 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 Planeten 234 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 revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsbedömning 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Conrad Luttropp  
Internrevisor  
25/4 2022

## Internrevisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Planeten 234 org. Nr. 716420-1027**

### Rapport om styrelsens arbete

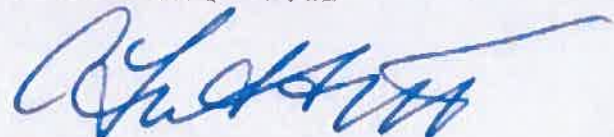
Undertecknad har granskat styrelsens arbete genom att studera samtliga 14 styrelseprotokoll för 2021 samt offerter och fakturalistor för 2021.

Vidtagna åtgärder i medlemsärenden är dokumenterade. Större arbeten har föregåtts av offertförfrågningar och projektledningen har sedan utförts av inhyrda kompetenta yrkespersoner. Förhandlingar med våra hyresgäster sköts också av professionell personal.

Granskningen visar att styrelsen agerar för föreningens bästa.

Undertecknad rekommenderar att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm 25/4 2022



Conrad Luttropp  
Internrevisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 678 000	4 678 155	4 678 000
Årsavgifter - lokaler	267 000	267 696	267 000
Hyror bostäder	377 000	377 128	362 000
Hyror lokaler momspliktiga	4 783 000	4 783 678	4 414 000
Kabel-TV intäkter	2 000	2 856	2 000
Bredbandsintäkter	7 000	7 200	10 000
Hyresrabatt	0	-88 150	0
Vatten-/värmeintäkter	18 000	45 403	18 000
Värmeintäkter	16 000	4 783	16 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 081	0
Öresutjämning	0	-34	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 741	0
Övriga intäkter	0	17 019	0
	<b>10 148 000</b>	<b>10 110 555</b>	<b>9 767 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-298 000	-251 014	-291 000
Fastighetskötsel beställning	-58 000	-102 195	-100 000
Fastighetskötsel gård beställning	-13 000	-17 905	-15 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-98 784	-60 000
Städning entreprenad	-240 000	-238 406	-244 000
Städning enligt beställning	-37 000	-42 658	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-53 000	-50 527	-51 000
Sotning	-9 000	0	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-138 160	0
Hissbesiktning	-14 000	-30 301	-14 000
Myndighetstillsyn	-13 000	-50 159	-10 000
Gemensamma utrymmen	-11 000	-23 039	-15 000
Sopphantering	0	-7 062	0
Gård	-8 000	-3 017	-30 000
Serviceavtal	-105 000	-104 513	-96 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-2 419	-20 000
Störningsjour och larm	-10 000	0	-15 000
Brandskydd	-69 000	-65 664	-20 000
	<b>-1 008 000</b>	<b>-1 225 825</b>	<b>-1 021 000</b>



<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-1 000 000	0	-900 000
Lokaler	0	-83 467	0
Förskola	0	-11 311	0
Gemensamma utrymmen	0	-7 016	0
Tvättstuga	0	-69 425	0
Sophantering/återvinning	0	-42 589	0
Entré/trapphus	0	-9 733	0
Lås	0	-12 950	0
VVS	0	-199 374	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-285 218	0
Ventilation	0	-270 166	0
Elinstallationer	0	-180 588	-100 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 628	0
Hiss	0	-187 312	0
Tak	0	-40 189	0
Fasad	0	-16 248	0
Balkonger/altaner	0	-6 435	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 002	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-53 699	0
Vattenskada	0	-447 807	0
	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 938 156</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-2 500 000	-34 696	-1 500 000
Hyreslägenheter	0	-91 394	0
VVS	0	-58 463	0
Elinstallationer	0	-236 037	0
Tak	0	-439 756	-875 000
	<b>-2 500 000</b>	<b>-860 346</b>	<b>-2 375 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-1 126 000	-1 392 028	-1 270 000
Värme	-551 000	-148 229	-380 000
Vatten	-270 000	-339 935	-300 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-49 522	-46 000
Grovsopor	-8 000	-36 717	0
	<b>-2 000 000</b>	<b>-1 966 431</b>	<b>-1 996 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-233 000	-229 747	-223 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-8 000	-7 032	-8 000
Kabel-TV	-200 000	-188 850	-196 000
Bredband	-104 000	-100 796	-102 000
	<b>-545 000</b>	<b>-526 425</b>	<b>-529 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-833 000	-836 375	-833 000
	<b>-833 000</b>	<b>-836 375</b>	<b>-833 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	-470	0
Tele- och datakommunikation	-12 000	-11 936	-18 000
Juridiska åtgärder	0	-11 751	-60 000
Inkassering avgift/hyra	0	-4 652	-5 000
Övriga förluster	0	-49 384	0
Revisionsarvode extern revisor	-75 000	-43 314	-50 000
Föreningskostnader	-15 000	-15 860	-20 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 704	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-391	-2 000
Förvaltningsarvode	-328 000	-320 443	-319 000
Förvaltningsarvoden övriga	-252 000	0	-15 000
Administration	-7 000	-5 664	-10 000
Korttidsinventarier	0	-15 471	-20 000
Konsultarvode	0	-189 051	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 510	-9 000
	<b>-700 000</b>	<b>-678 599</b>	<b>-638 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-238 000	-285 600	-238 000
Revisionsarvode arvoderad	-6 000	0	-6 000
Övriga arvoden	-81 000	-36 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-93 000	-84 500	-92 000
	<b>-418 000</b>	<b>-406 100</b>	<b>-386 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-2 025 000	-2 024 662	-2 025 000
Förbättringar	-272 000	-271 984	-272 000
Markanläggning	-216 000	-215 262	-216 000
Maskiner	-94 000	-93 987	-94 000
	<b>-2 607 000</b>	<b>-2 605 894</b>	<b>-2 607 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-11 611 000</b>	<b>-11 044 150</b>	<b>-11 385 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-1 463 000</b>	<b>-933 595</b>	<b>-1 618 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	3 311	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 177	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-178	0
Låneräntor	-415 000	-394 855	-415 000
Övriga räntekostnader	0	-2 759	0
	<b>-415 000</b>	<b>-393 304</b>	<b>-415 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 878 000</b>	<b>-1 326 899</b>	<b>-2 033 000</b>

# 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](http://www.sbc.se)