



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Britts Grannar



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.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 Britts Grannar

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 2006 och 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2019.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 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

Oscar Hagman	Ordförande
Christian Ottesen	Ledamot
Fatos Shala	Ledamot
Niklas Wrane	Ledamot
Annika Åsäter	Ledamot

Karl Bergkvist	Suppleant
Helena Bonnevier	Suppleant
Susanne Peyre	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Ann-Louise Beckman
Anna Åberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duggregnet 8	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via främst bergvärme. Fjärrvärme används vid behov.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.

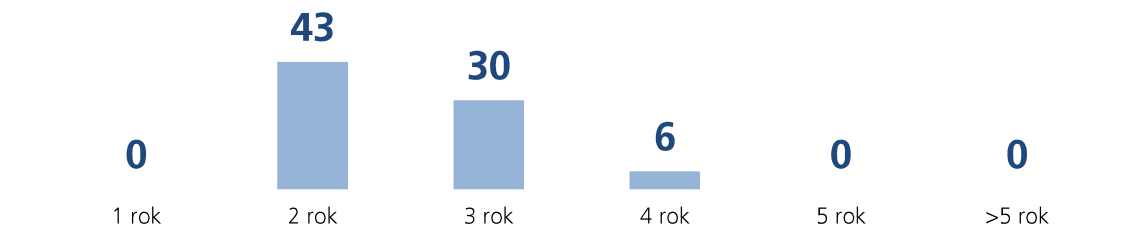
Värdeåret är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 132 m², varav 5 006 m² utgör boyta och 126 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Från oktober 2005
Övernattningslägenhet	Från oktober 2005
Tvättstuga	Från november 2003
Miljöstuga	Från september 2013
Hobbyrum	Från oktober 2016

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radiatorer	2021 - 2022	Intrimning och byta av termostater
Värmesystem	2020	Översyn och optimering
Skyddsrum	2019 - 2020	Genomgång och uppgradering till MSB krav.
Utrustning tvättstuga	2019 - 2020	Utbyte av maskiner, torkskåp & mangel
Cykelparkering	2018	Anläggning av cykelparkering utanför hus 7
Utrustning tvättstuga	2018	Utbyte 3 maskiner
Trädvård	2018	Genomgång av samtliga träd av arborister, beskärning och borttagning
Asfaltering	2017	Gångvägar och bollplan.
Nya portlås	2017	
Byte av entrédörrar	2016	Nya entrédörrar i samtliga hus.
Stamspolning	2016	
Målning av trapphus.	2015	Allmän uppfräschning av trapphusen.
Installation av bredband	2015	Bredband via Cat6-nät installeras enligt beslut från 2014 års föreningsstämma.
Elektriska handdukstorkar	2014	Vattenburna handdukstorkar i samtliga badrum ersattes med elektriska enligt krav från Miljöförvaltningen.
Upprustning av vändplan vid hus 7	2013 - 2014	I samband med upprustningen anlades två markparkeringar för uthyrning.
Ny miljöstuga	2013	Apparatur till bergvärme förlades i gamla miljöstugan
Ventilationsarbeten	2013	Justering och rensning av lägenheternas ventiler över fönstren.
Cykelparkeringar utomhus	2013 - 2014	Anläggning av cykelparkering utanför hus 9 och 11.
Bergvärme	2012	Driftsatt december 2012
Energiåtervinning	2012	Energien från frånluftsventilationen tas tillvara
Stamspolning	2006	
Nya sopskåp	2005	6 st fristående sopskåp
Ny tvättstuga	2003	
Ny miljöstuga	2003	
Nyinstallation hiss	1995	Renovering av befintlig hiss
Elstambyte	1995	En-fas
Rörstambyte	1995	
Renovering av balkonger	1995	Underhållsarbete utfört 2008
Omläggning av tak	1995	Renovering av befintliga takpannor
Omputsning av fasad	1995	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2021 - 2022	Översyn, optimering och underhåll
Bastu	2023 - 2025	Ev bygga en bastu i 9:an
Balkonger	2023 - 2025	Renovering av balkonger
Garageportar	2023 - 2025	Renovering eller utbyte av garageportar
Tak/Fasad/Fönster	2023 - 2025	Teknisk genomgång sedan bestäms vad som ska genomföras

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tv-Internetleverantör	ComHem
Bredbandsleverantör	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds

Föreningens ekonomi

Föreningen har justerat alla avgifter och tagit bort tillägg som fanns från bildandet av föreningen, detta ledde till att en likartad avgiftsnivå som är kopplad till den ursprungliga insatsen kunde uppnås.

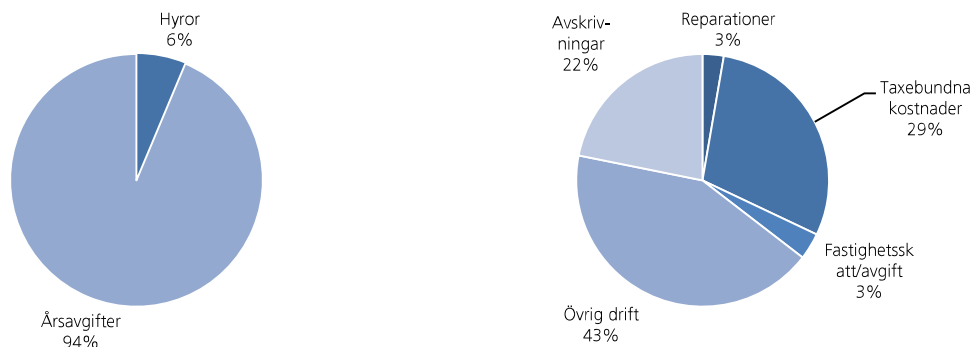
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 958 370	1 759 078
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 539 067	3 482 916
Finansiella intäkter	357	51
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 474
Ökning av kortfristiga skulder	138 068	0
	3 677 492	3 495 441
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 686 562	2 611 112
Finansiella kostnader	32 710	46 280
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	213 042
Ökning av kortfristiga fordringar	1 866	0
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	125 715
	3 021 138	3 296 149
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 614 725	1 958 370
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	656 354	199 292

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Injustering av radiatorerna började under 2021 och avslutades i början av 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättssyta	670	657	644	615
Hyror/m ² hyresrättssyta	373	373	373	373
Lån/m ² bostadsrättssyta	818	878	939	1 000
Elkostnad/m ² totalyta	110	84	117	109
Värmekostnad/m ² totalyta	35	29	34	33
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	21	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	9	9	7
Soliditet (%)	91	91	90	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	70	89	-1 249	-222
Nettoomsättning (tkr)	3 539	3 477	3 414	3 354

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 006 m² bostäder och 126 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	37 968 534	0	0	37 968 534
Upplåtelseavgifter	14 282 004	0	0	14 282 004
Fond för yttre underhåll	475 818	355 515	-235 212	355 515
S:a bundet eget kapital	52 726 356	355 515	-235 212	52 606 053
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 545 118	-355 515	324 496	-2 514 099
Årets resultat	70 377	70 377	-89 284	89 283
S:a ansamlad förlust	-2 474 742	-285 138	235 212	-2 424 815
S:a eget kapital	50 251 614	70 377	0	50 181 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	70 377
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 189 604
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-355 515
summa balanserat resultat	-2 474 742

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

3 164
-2 471 578

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 539 067	3 476 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 258
Summa rörelseintäkter		3 539 067	3 482 916
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 185 209	-2 277 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 513	-148 387
Personalkostnader	Not 6	-183 840	-184 899
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-749 775	-736 292
Summa rörelsekostnader		-3 436 337	-3 347 404
RÖRELSERESULTAT		102 730	135 512
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		357	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 710	-46 280
Summa finansiella poster		-32 353	-46 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		70 377	89 283
ÅRETS RESULTAT		70 377	89 283

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	52 182 050	52 864 727
Maskiner	Not 9	183 835	250 933
Summa materiella anläggningstillgångar		52 365 885	53 115 660
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 369 385	53 119 160
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 735 630	2 077 410
Summa kortfristiga fordringar		2 735 630	2 077 410
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 015	3 015
Summa kassa och bank		3 015	3 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 738 645	2 080 424
SUMMA TILLGÅNGAR		55 108 029	55 199 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 250 538	52 250 538
Fond för yttre underhåll	Not 12	475 818	355 515
Summa bundet eget kapital		52 726 356	52 606 053
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 545 118	-2 514 099
Årets resultat		70 377	89 283
Summa ansamlad förlust		-2 474 742	-2 424 815
SUMMA EGET KAPITAL		50 251 614	50 181 238
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 050 000	4 350 000
Leverantörsskulder		159 284	112 830
Skatteskulder		238 252	231 774
Övriga skulder		0	43 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	408 879	280 172
Summa kortfristiga skulder		4 856 415	5 018 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 108 029	55 199 584

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när 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	116 år	116 år
Tvättstuga	34 år	34 år
Soprum/sophus	25 år	25 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 315 895	3 252 464
Hyror bostäder	67 149	67 149
Hyror parkering	19 200	19 200
Hyror garage	136 800	136 800
Övriga debiterade avgifter	0	1 117
Öresutjämning	23	-71
	3 539 067	3 476 659

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	0	6 258
	0	6 258

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 000	69 000
	Fastighetsskötsel beställning	4 410	6 764
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 720	21 249
	Snöröjning/sandning	86 564	15 263
	Städning entreprenad	102 000	102 000
	Städning enligt beställning	26 688	18 037
	Mattvätt/Hyrmattor	14 915	14 666
	Sotning	0	7 063
	Hissbesiktning	0	5 340
	Gemensamma utrymmen	3 172	3 440
	Gård	5 635	9 162
	Serviceavtal	50 099	53 790
	Förbrukningsmateriel	3 116	15 053
	Brandskydd	27 765	50 389
		418 084	391 215
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 928	19 428
	Entré/trapphus	0	33 354
	Lås	12 575	1 209
	VVS	24 007	5 186
	Värmeanläggning/undercentral	28 409	18 912
	Ventilation	5 685	80 755
	Elinstallationer	0	13 280
	Hiss	2 367	0
	Tak	0	11 265
	Fönster	8 388	0
	Mark/gård/utemiljö	5 169	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 995
		93 528	185 384
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	191 463
	Elinstallationer	3 164	43 749
		3 164	235 212
	Taxebundna kostnader		
	El	563 888	431 763
	Värme	177 523	148 651
	Vatten	143 021	134 092
	Sophämtning/renhållning	122 726	105 562
		1 007 158	820 068
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	159 066	144 187
	Tomträttsavgäld	294 700	294 700
	Kabel-TV	8 618	8 539
	Bredband	80 580	80 580
		542 964	528 006
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 311	117 941
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 185 209	2 277 826

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 053	3 062
	Tele- och datakommunikation	645	0
	Juridiska åtgärder	0	6 875
	Inkassering avgift/hyra	0	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	30 413	29 938
	Föreningskostnader	1 688	1 038
	Förvaltningsarvode	97 592	95 484
	Administration	1 893	3 250
	Konsultarvode	174 219	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	6 940
		317 513	148 387
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 950	140 696
	Sociala kostnader	43 890	44 203
		183 840	184 899
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	480 769	480 769
	Förbättringar	201 907	201 907
	Maskiner	67 098	53 615
		749 775	736 292

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 000 857	62 000 857
	Utgående anskaffningsvärde	62 000 857	62 000 857
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 136 130	-8 453 453
	Årets avskrivningar enligt plan	-682 677	-682 677
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 818 807	-9 136 130
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 182 050	52 864 727
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 340 000	53 340 000
	Taxeringsvärde mark	65 165 000	65 165 000
		118 505 000	118 505 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	118 000 000	118 000 000
	Lokaler	505 000	505 000
		118 505 000	118 505 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	346 137	133 095
	Nyanskaffningar	0	213 042
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	346 137	346 137
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-95 204	-41 589
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 098	-53 615
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-162 302	-95 204
	Redovisat restvärde vid årets slut	183 835	250 933
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11		ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
		Skattekonto	123 275	119 239
		Klientmedel hos SBC	1 561 392	1 955 356
		Inkasso	0	2 815
		Fordringar	645	0
		Räntekonto hos SBC	1 050 318	0
			2 735 630	2 077 410

Not 12		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
		Vid årets början	355 515	770 282
		Reservering enligt stadgar	355 515	355 515
		Reservering enligt stämmobeslut	0	0
		lanspråktagande enligt stadgar	0	0
		lanspråktagande enligt stämmobeslut	-235 212	-770 282
		Vid årets slut	475 818	355 515

Not 13		SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
			Räntesats	Belopp	Belopp
			2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
		Nordea	0,721 %	4 050 000	4 350 000
		Summa skulder till kreditinstitut		4 050 000	4 350 000
		Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 050 000	-4 350 000
				0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 550 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14		STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
		Fastighetsinteckningar	25 055 364	25 055 364

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 550 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	69 000	0
	Sociala avgifter	21 600	0
	Ränta	5 516	6 598
	Avgifter och hyror	298 075	273 574
	Snöröjning	14 688	0
		408 879	280 172

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Löpande underhåll.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den / 2022

Oscar Hagman
Ordförande

Christian Ottesen
Ledamot

Fatos Shala
Ledamot

Niklas Wrane
Ledamot

Annika Åsäter
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Britts Grannar
Org.nr. 769606-7524

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Britts Grannar 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.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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 Bostadsrättsföreningen Britts Grannar 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 315 000	3 315 895	3 315 755
Hyror bostäder	67 000	67 149	67 000
Hyror parkering	19 000	19 200	19 000
Hyror garage	136 000	136 800	136 000
Öresutjämning	0	23	0
	3 537 000	3 539 067	3 537 755
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-72 000	-69 000	-71 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-4 410	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-23 000	-24 720	-20 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-86 564	-50 000
Städning entreprenad	-107 000	-102 000	-102 000
Städning enligt beställning	-18 000	-26 688	-35 000
Mattvätt/Hyrmattor	-16 000	-14 915	-14 000
Sotning	-8 000	0	0
Hissbesiktning	0	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	-19 000	-3 172	-5 000
Gård	-6 000	-5 635	-10 000
Serviceavtal	-56 000	-50 099	-40 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-3 116	-3 000
Brandskydd	0	-27 765	-5 000
	-396 000	-418 084	-376 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-120 000	0	-120 000
Tvättstuga	0	-6 928	0
Lås	0	-12 575	0
VVS	0	-24 007	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-28 409	0
Ventilation	0	-5 685	0
Hiss	0	-2 367	0
Fönster	0	-8 388	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 169	0
	-120 000	-93 528	-120 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-300 000	0	-250 000
Gemensamma utrymmen	-50 000	0	0
Värmeanläggning	-400 000	0	-50 000
Elinstallationer	0	-3 164	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-100 000
	-750 000	-3 164	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-530 000	-563 888	-600 000
Värme	-180 000	-177 523	-170 000
Vatten	-147 000	-143 021	-140 000
Sophämtning/renhållning	-110 000	-122 726	-100 000
	-967 000	-1 007 158	-1 010 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-159 000	-159 066	-145 000
Tomträttsavgäld	-295 000	-294 700	-295 000
Kabel-TV	-9 000	-8 618	0
Bredband	-84 000	-80 580	-80 000
	-547 000	-542 964	-520 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-135 000	-120 311	-134 000
	-135 000	-120 311	-134 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-4 053	0
Tele- och datakommunikation	0	-645	0
Juridiska åtgärder	0	0	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-30 413	0
Föreningskostnader	-2 000	-1 688	0
Förvaltningsarvode	-101 000	-97 592	-100 000
Administration	-4 000	-1 893	0
Konsultarvode	0	-174 219	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 010	0
	-150 000	-317 513	-102 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-142 000	-139 950	-141 900
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-43 890	-44 585
	-187 000	-183 840	-186 485
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-481 000	-480 769	-481 000
Förbättringar	-202 000	-201 907	-202 000
Maskiner	-68 000	-67 098	-61 000
	-751 000	-749 775	-744 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 003 000	-3 436 337	-3 592 485
RÖRELSERESULTAT	-466 000	102 730	-54 730
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	318	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	39	0
Låneräntor	-46 000	-32 638	-46 000
Räntekostnader skattekonto	0	-72	0
	-46 000	-32 353	-46 000
RESULTAT	-512 000	70 377	-100 730

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