



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vinterrosen 1



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 Vinterrosen 1

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 2015 och 2030.
- 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 1982-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-14 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

Matilda Axelsson	Ledamot	Tillträdde 16/1 2022
Katarina Marianne Noén	Ledamot	Ledamot fram till 3/2 2022, därefter ordf.
Monica Pasanen	Ledamot	Tillträdde 16/1 2022
Johanna Sazon Dworsky	Ledamot	Ordf. fram till 3/2 2022, avgår vid maj årsmötet
Sten Sundin	Ledamot	Tillträdde 16/1 2022
Marina Gunillasson	Suppleant	
Johan Markman	Suppleant	Tillträdde 16/1 2022
Ida Robbegård Vikström	Suppleant	Tillträdde 16/1 2022

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johanna Sazon Dworsky.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ewa Lövgren
Daniel Engdahl

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Malin Holm Frögelius
Christoffer Holm Frögelius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.
Extra föreningsstämma hölls 2022-01-16. Extra stämma med anledning av avgående styrelseledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BIKUPAN 19	1983	Stockholm
BIKUPAN 20	1983	Stockholm
BIKUPAN 21	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

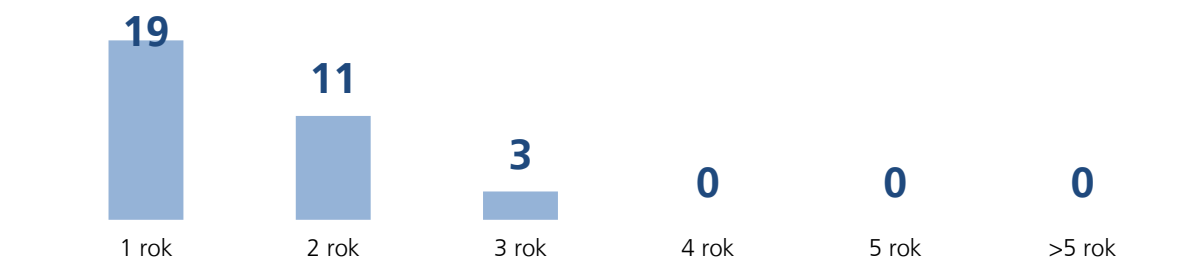
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 687 m², varav 1 602 m² utgör boyta och 85 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
IT-utveckling	85 m ²	2024-04-21

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Cykelförråd	
Cykelställ	Utomhus
Tvättstuga	
Innergård	
Vinds- och källarförråd	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	December i TK14 och FG23
Omläggning av tak	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av innergård	2021-2023	TK14
Fasad	2022	
Ny underhållsplan	2022	
Radonsanering	2022	
Låsbyte	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Städhuset AB
Bredband, TV- och IP-telefoni	Ownit AB
Entrematta	Elis Textil Service AB
Tidningsåtervinning	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB

Föreningens ekonomi

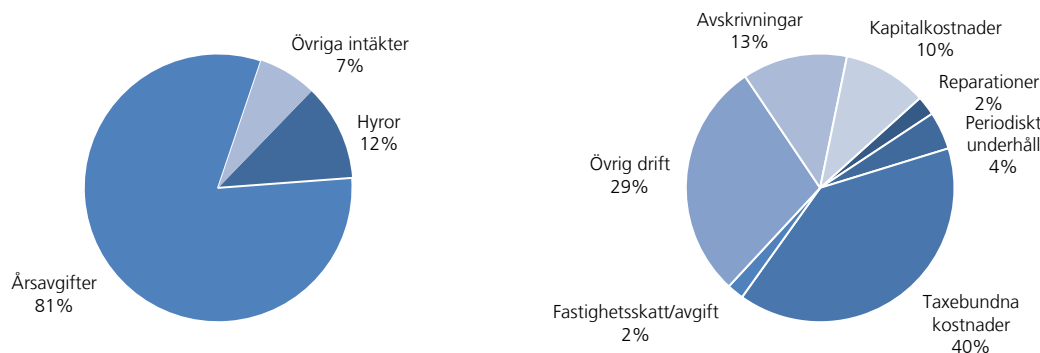
Föreningen har inte höjt avgifterna på flera år, trots inflation. Med anledning av nya lån och kommande större underhåll har styrelsen beslutet att höja årsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-07-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 113 160	830 388
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 063 018	1 064 590
Finansiella intäkter	59	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 463
Ökning av långfristiga skulder	1 936 972	0
Ökning av kortfristiga skulder	70 418	0
	3 070 467	1 066 063
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	772 871	663 441
Finansiella kostnader	100 849	49 473
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 690 993	0
Ökning av kortfristiga fordringar	32 068	0
Minskning av långfristiga skulder	0	63 028
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 348
	3 596 780	783 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	586 847	1 113 160
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-526 314	282 773

*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 året har stor del av styrelsens arbete kretsat kring den omfattande takreningen som pågick under sommaren/hösten 2021. För att finansiera reningen tog föreningen nya lån om 2 miljoner kronor.

Under december har stamspolning utförts på Falugatan 23 och Torbjörn Klockares gata 14. Stamspolningen på Falugatan 21 fick avbrytas på grund av brustet rör och risken för ännu ett brustet rör i stam med tidigare misstänkt läckage, vid spolning med hög trycksättning. Stammen lagades under februari 2022.

Vattenskadorna har uppkommit i föreningen som föreningen fått hantera och alltjämt hanterar. En skada har uppkommit i en lägenhet på grund av tidigare takkonstruktion. Skadan har åtgärdats under 2021 och efter att takreningen utfördes samma år förväntas sig föreningen inga ytterligare skador. På grund av föreningens tidigare äldre tak omfattas inte arbetet, som uppgick till 8 598 kr, av föreningens försäkring enligt villkoren.

Under året har ytterligare vattenskada upptäckts på grund av förmodad skada i horisontell stam, vilket påverkar två lägenheter. Föreningen hanterar numera denna skada tillsammans med frågan om ev. stamarbete. På grund av föreningens stammar i köken är äldre har föreningen en högre självrisk hos försäkringsbolaget för kostnaderna. Enligt offert som föreningen tagit del av kommer arbetet som endast avser avhjälpande av skadan förmodligen att inte överstiga självrisken, vilket innebär att föreningen kommer att stå för denna kostnad.

Energideklaration och radonmätning har utförts under året. Därutöver har sedvanligt underhåll utförts. Efter takreningens färdigställande i höst fokuserade styrelsen på att hitta nya ledamöter på grund av avgående ledamöter. Tre ledamöter avgår, två redan vid extrastämman i januari 2022 på grund av arbete samt flytt, och en avgår vid nästa årsstämma på grund av tillökning och flytt. Under året har det varit högt tryck på styrelsen med hänsyn till dels den stora arbetsbördan dels att en ledamot var sjukskriven under tre månader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	540	541	541	541
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 450	1 446	935	799
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 261	2 052	2 091	2 130
Elkostnad/m ² totalyta	14	11	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	161	154	161	182
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	20	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	29	27	27
Soliditet (%)	39	50	47	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	63	222	193	77
Nettoomsättning (tkr)	1 063	1 065	1 021	1 003

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 602 m² bostäder och 85 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	2 616 428	0	0	2 616 428
Upplåtelseavgifter	2 566 116	0	0	2 566 116
Fond för yttre underhåll	1 108 595	180 000	0	928 595
S:a bundet eget kapital	6 291 139	180 000	0	6 111 139
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 919 903	-180 000	221 571	-2 961 473
Årets resultat	63 128	63 128	-221 571	221 571
S:a ansamlad förlust	-2 856 775	-116 872	0	-2 739 903
S:a eget kapital	3 434 364	63 128	0	3 371 236

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	63 128
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 739 902
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
summa balanserat resultat	-2 856 774

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

45 049
-2 811 725

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	1 063 018	1 064 590
Summa rörelseintäkter		1 063 018	1 064 590
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-671 309	-587 282
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 562	-76 159
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-126 229	-130 115
Summa rörelsekostnader		-899 100	-793 556
RÖRELSERESULTAT		163 918	271 034
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 849	-49 473
Summa finansiella poster		-100 790	-49 463
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		63 128	221 571
ÅRETS RESULTAT		63 128	221 571

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 6,9	8 201 261	5 636 497
Summa materiella anläggningstillgångar	8 201 261	5 636 497
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 201 261	5 636 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	550 295	1 120 664
Summa kortfristiga fordringar	550 295	1 120 665
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	108 236	32 112
Summa kassa och bank	108 236	32 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	658 532	1 152 777
SUMMA TILLGÅNGAR	8 859 792	6 789 274

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 182 544	5 182 544
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 108 595	928 595
Summa bundet eget kapital		6 291 139	6 111 139
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 919 903	-2 961 473
Årets resultat		63 128	221 571
Summa ansamlad förlust		-2 856 775	-2 739 903
SUMMA EGET KAPITAL		3 434 364	3 371 236
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	5 223 894	3 286 922
Leverantörsskulder		92 156	30 165
Skatteskulder		0	1 867
Övriga skulder		10 500	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	98 878	88 584
Summa kortfristiga skulder		5 425 428	3 418 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 859 792	6 789 274

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	50 år	50 år
Elanläggning	50 år	50 år
Tvättstuga	25 år	25 år
Bredband	10 år	10 år
Takrenovering	50 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	865 096	866 807
Hyror lokaler	123 256	122 915
Bredbandsintäkter	74 655	74 844
Öresutjämning	11	24
	1 063 018	1 064 590

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	16 265	15 858
	Mattvätt/Hyrmattor	5 696	5 626
	Myndighetstillsyn	9 875	6 360
	Gård	499	5 822
	Förbrukningsmateriel	0	2 167
		32 335	35 833
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 598	0
	Entré/trapphus	0	869
	Lås	3 830	0
	VVS	11 598	1 495
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 000
		24 026	5 364
	Periodiskt underhåll		
	VVS	45 049	0
		45 049	0
	Taxebundna kostnader		
	El	23 722	19 277
	Värme	271 299	259 986
	Vatten	45 436	42 596
	Sophämtning/renhållning	52 193	47 815
	Grovsopor	3 574	10 166
		396 224	379 840
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 519	66 816
	Kabel-TV	0	297
	Bredband	84 348	44 387
		152 867	111 500
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 808	54 744
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	671 309	587 282
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	791	645
	Inkassering avgift/hyra	463	2 250
	Föreningskostnader	1 079	0
	Styrelseomkostnader	5 300	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	508
	Förvaltningsarvode	61 752	60 400
	Administration	2 614	2 410
	Korttidsinventarier	0	9 947
	Konsultarvode	29 563	0
		101 562	76 159

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	71 607	71 607
	Yttertak	8 755	0
	Förbättringar	45 867	58 508
		126 229	130 115
Not 6	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 019 029	8 019 029
	Nyanskaffningar	2 690 993	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 710 022	8 019 029
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 382 532	-2 252 417
	Årets avskrivningar enligt plan	-126 229	-130 115
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 508 761	-2 382 532
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 201 261	5 636 497
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 467 422	1 467 422
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 530 000	16 530 000
	Taxeringsvärde mark	43 600 000	43 600 000
		60 130 000	60 130 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 800 000	59 800 000
	Lokaler	330 000	330 000
		60 130 000	60 130 000
Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	39 616	39 616
	Skattefordran	32 069	0
	Klientmedel hos SBC	435 565	1 081 048
	Räntekonto hos SBC	43 046	0
		550 295	1 120 664
Not 8	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	928 595	748 205
	Reservering enligt stadgar	180 000	180 390
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 108 595	928 595

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,550 %	57 000	57 000	2022-01-07
Handelsbanken	1,800 %	14 688	14 688	2022-01-07
Handelsbanken	1,550 %	172 000	180 000	2022-03-21
Handelsbanken	1,550 %	426 600	437 400	2022-03-09
Handelsbanken	1,550 %	200 000	200 000	2022-01-26
Handelsbanken	1,550 %	1 042 800	1 069 200	2022-03-09
Handelsbanken	1,550 %	677 224	684 792	2022-03-09
Handelsbanken	1,550 %	228 312	228 312	2022-01-07
Handelsbanken	1,550 %	405 270	415 530	2022-03-09
Handelsbanken	1,150 %	2 000 000	0	2022-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		5 223 894	3 286 922	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 223 894	3 286 922	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 908 754 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 10 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	5 525 000	3 675 000

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	6 007	4 108
Avgifter och hyror	92 871	84 476
	98 878	88 584

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2022 hölls extrastämma. Vid stämman valdes nya ledamöter och ett antal avgick. Föreningen antog dessutom en ny lydelse i stadgarna som möjliggör så att föreningen kan ta ut avgift vid andrahandsuthyrning. Denna var det andra gången som föreningen antog lydelsen då den även antogs vid ordinarie föreningsstämman under maj 2021.

Med anledning av skicken av stammarna på bl.a. Falugatan 21 kommer föreningen behöva lyfta frågan om stamarbete för köksstammarna för samtliga fastigheter tidigare än förväntat. Det är dock inget som beslutats om.

Vidare kommer radonsanering på Torbjörn Klockares gata 14, låsbyte och fasadrenovering även att behöva utföras under kommande år.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Matilda Axelsson
Ledamot

Johanna Sazon Dworsky
Ledamot

Monica Pasanen
Ledamot

Katarina Marianne Noén
Ledamot

Sten Sundin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Ewa Lövgren
Intern revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsförening Vinterrosen 1, 716417-8308, Stockholm

Undertecknad, som utsetts att granska föreningens räkenskaper, samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 20210101-20211231 får härmed avge följande berättelse:

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om styrelsen på något sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Då min granskning icke givet anledning till anmärkning i avseende å de till mig överlämnade redovisningshandlingar, föreningens bokföring eller inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltning av föreningens angelägenheter, överlämnar jag till årsmötet att besluta om, och detta är mitt förslag:

- att redovisat resultat för 2021 överförs i ny räkning
- att balansräkningen per 2021-12-31 fastställs
- att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid årsredovisningen omfattar

Stockholm 2022-04-22

Ewa Lövgren

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