



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Fräsmaskinen 3



# 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](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 Främaskinen 3

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 2021 och 2070.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-19 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

Pontus Hellgren	Ordförande
Hampus Berg Mårtensson	Ledamot
Carl Simon Johansson	Ledamot
Emmy Lien	Ledamot
Fredrik Rålenius	Ledamot
Jeanette Snögren	Ledamot

Knut Olof Gunnar Pettersson	Suppleant
-----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Magdalena Hanson	Ordinarie Intern
------------------	------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Främaskinen 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Fastighetsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.

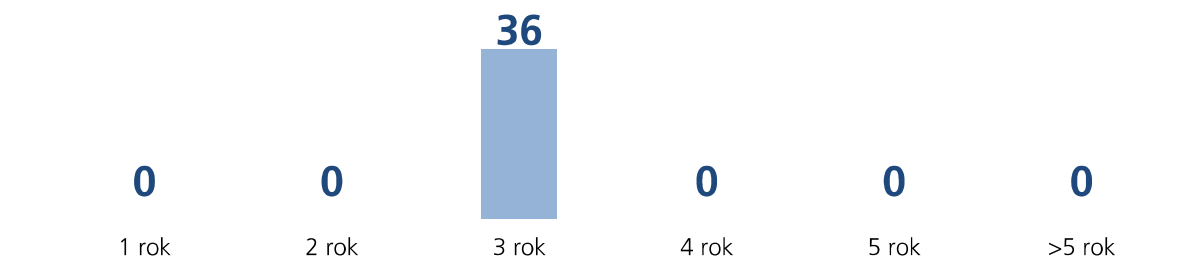
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 737 m<sup>2</sup>, varav 2 568 m<sup>2</sup> utgör boyta och 169 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Åberg & Larsson AB	82 m <sup>2</sup>	2017-07-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	
Radonmätning	2021	
Reparation av golv i tvättstuga	2021	Golvet reste sig efter översvämning.
Balkongbesiktning	2020	Säkerhet fastställd
Renovering av nerfart gaveln port 50	2020	Träd, asfalt, brunn
Målning av entrédörrar	2018	
Energideklaration	2018	
Byte av sopskåp	2017	
OVK Besiktning	2017	Kontroll av ventilation
Målning	2015 - 2016	Trapphus
Elarbeten	2015 - 2016	Byte armaturer trapphus
Stamspolning	2014	Rengöring av stammar
OVK Besiktning	2014	Kontroll av ventilation
Målning	2014	Ledstänger och grund
Planerat underhåll	År	Kommentar
Undre källare	2021	sanering
Entré tak	2022	
Renovering av hyrserätter	2022	
Tvättstugor	2023	
Fjärrvärme	2023	
mindre markarbeten utanför portarna	2023	
OVK	2023	
Grov tvättmaskin	2024	
Balkongunderhåll	2024	
Dörrar och passagesystem	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Sköter underhåll av fastigheten	Nabo
Städfirma	SIMH städ

### Hållbarhetsinformation

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

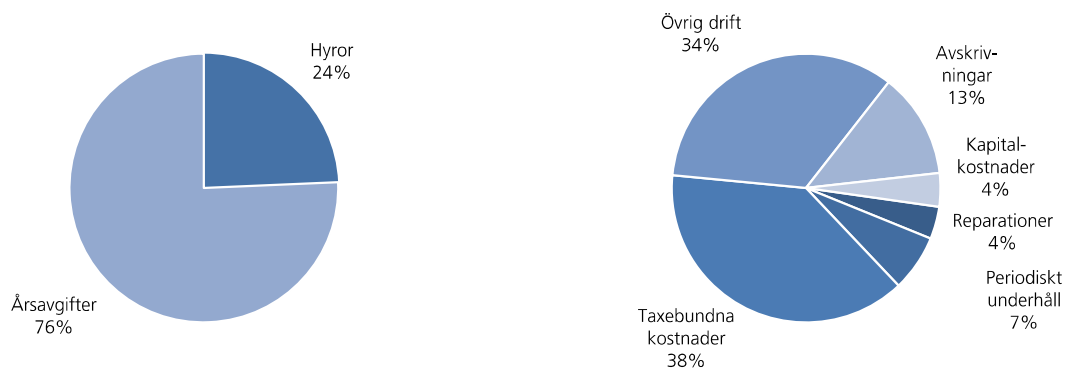
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 095 495</b>	<b>1 981 790</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 078 535	2 076 451
Finansiella intäkter	429	77
	<b>2 078 963</b>	<b>2 076 528</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 651 752	1 410 106
Finansiella kostnader	78 186	142 789
Ökning av kortfristiga fordringar	32 106	3 418
Minskning av långfristiga skulder	316 700	316 700
Minskning av kortfristiga skulder	55 753	89 809
	<b>2 134 496</b>	<b>1 962 822</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 039 962</b>	<b>2 095 495</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-55 533</b>	<b>113 706</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

Under 2021 har en del underhåll av fastigheten skett:

- Periodisk radonmätning. Resultaten för mätningarna ligger under riktvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup>, vilket är goda nyheter.
- Renovering av golv i tvättstuga. Golvet reste sig kopplat till ett skyfall som genererade stora översvämningar i fastigheten, samt på flera håll i Gubbängen.
- Stamspolning.

Under året har en av hyresrätterna återfallit i föreningens händer efter att hyrestagaren sagt upp avtalet. Hyresrätten kommer att konverteras till bostadsrätt vilket förväntas bringa in en större ekonomisk intäkt till föreningen.

Vi har även bytt fastighetsförvaltare till Nabo och därmed upprättat en ny underhållsplan.

Det har även skett en ny upphandling av vår tomträttsavgäld och vi har valt att fortsätta hyra tomten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	690	677	659	680
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 106	1 158	1 151	984
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 750	4 889	5 028	5 335
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	20	30	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	166	149	155	161
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	58	46	54
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	52	47	48
Soliditet (%)	77	77	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	100	275	178	260
Nettoomsättning (tkr)	2 079	2 076	2 030	2 023

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 568 m<sup>2</sup> bostäder och 169 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	36 480 000	0	0	36 480 000
Upplåtelseavgifter	1 519 759	0	0	1 519 759
Fond för yttre underhåll	888 925	271 000	-131 250	749 175
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 888 684</b>	<b>271 000</b>	<b>-131 250</b>	<b>38 748 934</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-542 003	-271 000	406 011	-677 014
Årets resultat	100 154	100 154	-274 761	274 761
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-441 848</b>	<b>-170 846</b>	<b>131 250</b>	<b>-402 253</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>38 446 836</b>	<b>100 154</b>	<b>0</b>	<b>38 346 681</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	100 154
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-271 003
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-441 849</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

133 656
<b>-308 193</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	2 078 535	2 076 451
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 078 535</b>	<b>2 076 451</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 440 358	-1 212 495
Övriga externa kostnader	Not 4	-164 088	-150 304
Personalkostnader	Not 5	-47 306	-47 307
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-248 871	-248 871
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 900 623</b>	<b>-1 658 977</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>177 912</b>	<b>417 473</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		429	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 186	-142 789
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 757</b>	<b>-142 712</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>100 154</b>	<b>274 761</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>100 154</b>	<b>274 761</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 7,11	47 596 622	47 845 493
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>47 596 622</b>	<b>47 845 493</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>47 596 622</b>	<b>47 845 493</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	37 493	7 259
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 089 459	2 143 120
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 126 952</b>	<b>2 150 379</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	10 926	10 926
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 926</b>	<b>10 926</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 137 878</b>	<b>2 161 305</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>49 734 500</b>	<b>50 006 798</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		37 999 759	37 999 759
Fond för yttre underhåll	Not 9	888 925	749 175
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 888 684</b>	<b>38 748 934</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-542 003	-677 014
Årets resultat		100 154	274 761
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-441 848</b>	<b>-402 253</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 446 836</b>	<b>38 346 681</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,12	10 512 803	10 829 503
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 512 803</b>	<b>10 829 503</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	316 700	316 700
Leverantörsskulder		83 715	94 638
Skatteskulder		68 544	118 116
Övriga skulder		101 166	121 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	204 737	179 395
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>774 862</b>	<b>830 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 734 500</b>	<b>50 006 798</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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen 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	200 år	200 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 573 290	1 543 814
Hyror bostäder	348 289	348 901
Hyror lokaler	157 018	180 425
Värmeintäkter	0	208
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 153
Öresutjämning	-63	-50
	<b>2 078 534</b>	<b>2 076 451</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 089	48 334
	Fastighetsskötsel beställning	8 193	10 133
	Snöröjning/sandning	6 750	0
	Städning entreprenad	58 634	62 298
	Städning enligt beställning	0	6 983
	Myndighetstillsyn	10 188	0
	Gård	3 316	0
	Serviceavtal	2 031	0
	Förbrukningsmateriel	6 351	2 267
	Störningsjour och larm	4 488	0
	Fordon	587	5 494
		<b>203 627</b>	<b>135 509</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	563	0
	Tvättstuga	30 310	9 393
	Källare	7 988	0
	Entré/trapphus	688	0
	Lås	1 374	9 653
	VVS	10 719	27 410
	Ventilation	9 000	0
	Elinstallationer	13 454	724
	Skador/klotter/skadegörelse	2 313	11 938
		<b>76 409</b>	<b>59 118</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	88 750	0
	VVS	42 500	0
	Mark/gård/utemiljö	2 406	131 250
		<b>133 656</b>	<b>131 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	75 025	54 865
	Värme	455 093	409 040
	Vatten	168 412	157 952
	Sophämtning/renhållning	63 716	52 565
		<b>762 246</b>	<b>674 422</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	56 880	0
	Tomträttsavgäld	123 832	123 832
	Kabel-TV	11 943	11 834
	Bredband	63 215	16 536
		<b>255 870</b>	<b>152 202</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>8 550</b>	<b>59 994</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 440 358</b>	<b>1 212 495</b>

<b>Not 4</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	5 625	1 226
	Juridiska åtgärder	52 423	21 313
	Inkassering avgift/hyra	5 381	4 050
	Hysesförluster	1	0
	Föreningskostnader	15 013	1 888
	Styrelseomkostnader	0	220
	Fritids- och trivselkostnader	566	359
	Förvaltningsarvode	62 260	60 980
	Administration	4 663	2 964
	Korttidsinventarier	5 026	6 542
	Konsultarvode	7 800	45 482
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 280
		<b>164 088</b>	<b>150 304</b>
<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<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	36 000	36 000
	Sociala kostnader	11 306	11 307
		<b>47 306</b>	<b>47 307</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	248 871	248 871
		<b>248 871</b>	<b>248 871</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	49 774 245	49 774 245
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 774 245</b>	<b>49 774 245</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 928 752	-1 679 881
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 871	-248 871
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 177 623</b>	<b>-1 928 752</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>47 596 622</b>	<b>47 845 493</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 855 000	25 855 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
		<b>43 055 000</b>	<b>43 055 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 200 000	42 200 000
	Lokaler	855 000	855 000
		<b>43 055 000</b>	<b>43 055 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	60 423	58 551
	Klientmedel hos SBC	978 683	1 570 506
	Placeringskonto hos SBC	0	514 063
	Räntekonto hos SBC	1 050 353	0
		<b>2 089 459</b>	<b>2 143 120</b>
<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	749 175	478 175
	Reservering enligt stadgar	271 000	271 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-131 250	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>888 925</b>	<b>749 175</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,910 %	4 270 775	4 354 115	2024-09-28
Handelsbanken	0,580 %	6 558 728	6 792 088	2023-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 829 503</b>	<b>11 146 203</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-316 700	-316 700	
		<b>10 512 803</b>	<b>10 829 503</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 246 003 kr.

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

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	36 000	36 000
Sociala avgifter	11 311	11 311
Ränta	1 166	329
Avgifter och hyror	156 260	131 755
	<b>204 737</b>	<b>179 395</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planeras underhåll av hyresrätter samt målning av entrétak vid portarna. Vidare planerar föreningen att sälja en av hyresrätterna som renoveras upp.

Föreningen har nu ett avtal med firma om taksiktning under vinterhalvåret

Under våren kommer en elrevision att göras i fastigheten

Under våren görs en brandskyddsinventering i fastigheten



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Pontus Hellgren  
Ordförande

Hampus Berg Mårtensson  
Ledamot

Carl Simon Johansson  
Ledamot

Emmy Lien  
Ledamot

Fredrik Rålenius  
Ledamot

Jeanette Snögren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Magdalena Hanson  
Intern revisor

## Revisionsberättelse Fräsmaskinen3 769624-0980

Vid granskning av Fräsmaskinen 3 räkenskaper för 2021-01-01-2021-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

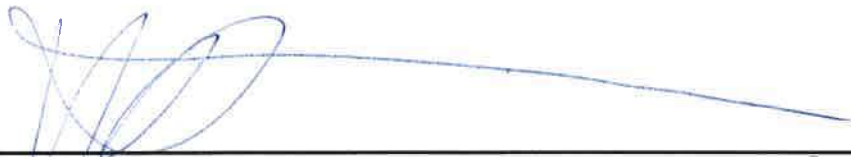
Avgifter och skatter betalas i tid och föreningen följer de regler som finns gällande register över pantsättningar och att avskrivningar görs enligt gällande regelverk.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Enskede

22/3 2022



---

Magdalena Hansson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 573 000	1 573 290	1 573 000
Hyror bostäder	361 000	348 289	348 000
Hyror lokaler	152 000	157 018	176 000
Öresutjämning	0	-63	0
Övriga intäkter	0	0	0
	<b>2 086 000</b>	<b>2 078 535</b>	<b>2 097 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-51 000	-103 089	-55 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-8 193	-14 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	0	-6 750	0
Städning entreprenad	-65 000	-58 634	-68 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-10 188	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Sopphantering	0	0	-3 000
Gård	-2 000	-3 316	-3 000
Serviceavtal	0	-2 031	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-6 351	-6 000
Störningsjour och larm	0	-4 488	0
Fordon	0	-587	0
	<b>-147 000</b>	<b>-203 627</b>	<b>-160 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-110 000	0	-103 000
Gemensamma utrymmen	0	-563	0
Tvättstuga	0	-30 310	0
Källare	0	-7 988	0
Entré/trapphus	0	-688	0
Lås	0	-1 374	0
VVS	0	-10 719	0
Ventilation	0	-9 000	0
Elinstallationer	0	-13 454	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 313	0
	<b>-110 000</b>	<b>-76 409</b>	<b>-103 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Hyseslägenheter	-440 000	0	0
Tvättstuga	0	-88 750	0
Entré/trapphus	-16 000	0	0
VVS	0	-42 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 406	0
	<b>-456 000</b>	<b>-133 656</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-58 000	-75 025	-86 000
Värme	-426 000	-455 093	-441 000
Vatten	-158 000	-168 412	-127 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-63 716	-42 000
	<b>-697 000</b>	<b>-762 246</b>	<b>-696 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	0	-56 880	-52 000
Tomträttsavgäld	-124 000	-123 832	-124 000
Kabel-TV	-13 000	-11 943	-13 000
Bredband	-18 000	-63 215	-18 000
	<b>-155 000</b>	<b>-255 870</b>	<b>-207 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 000	-8 550	-59 000
	<b>-60 000</b>	<b>-8 550</b>	<b>-59 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-5 625	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-52 423	0
Inkassering avgift/hyra	0	-5 381	0
Hysesförluster	0	-1	0
Föreningskostnader	-2 000	-15 013	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-566	0
Förvaltningsarvode	-65 000	-62 260	-64 000
Administration	-5 000	-4 663	-5 000
Korttidsinventarier	0	-5 026	0
Konsultarvode	0	-7 800	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 330	-6 000
	<b>-82 000</b>	<b>-164 088</b>	<b>-79 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-36 000	-36 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-11 306	-12 000
	<b>-48 000</b>	<b>-47 306</b>	<b>-48 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-249 000	-248 871	-249 000
	<b>-249 000</b>	<b>-248 871</b>	<b>-249 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 004 000</b>	<b>-1 900 623</b>	<b>-1 601 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>82 000</b>	<b>177 912</b>	<b>496 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	353	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	76	0
Låneräntor	-180 000	-78 186	-180 000
	<b>-180 000</b>	<b>-77 757</b>	<b>-180 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-98 000</b>	<b>100 154</b>	<b>316 000</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)