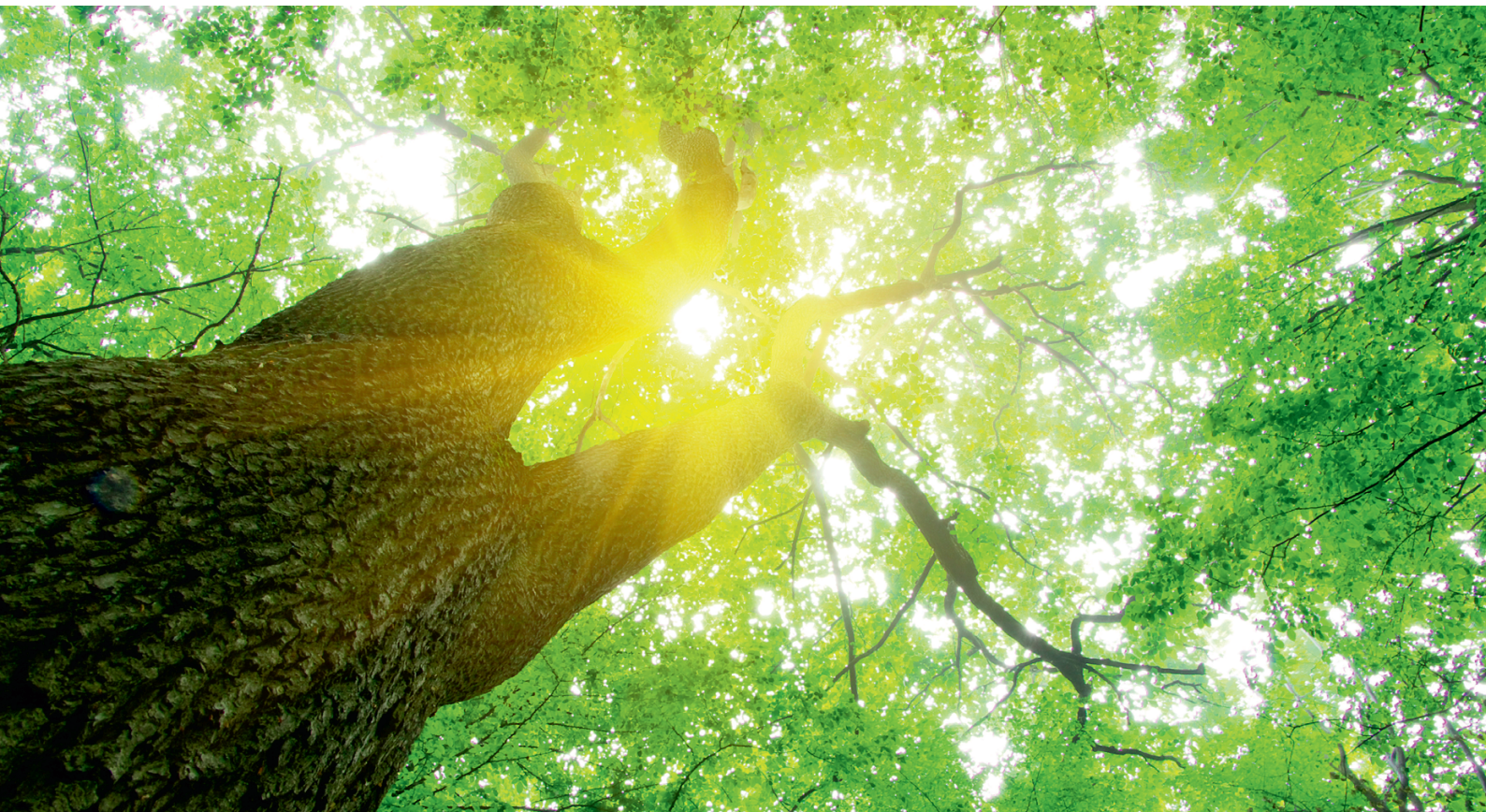




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hinden



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 Hinden

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 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Helene Rinse	Ordförande
Kian Höckert	Ledamot
Jenny Margareta Kristina Pettersson	Ledamot
Cristin Rosengren	Ledamot

Kurt Nicklas Sven Hagström	Suppleant
Ann-Christine Birgitta Viita	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision AB
---------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hinden 1	1948	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

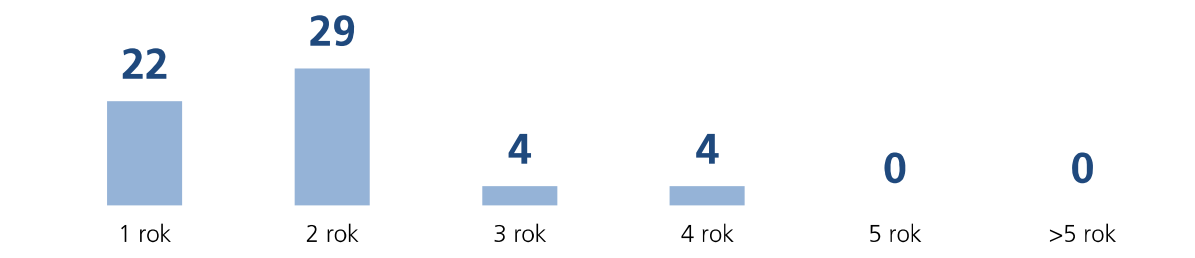
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 207 m², varav 2 936 m² utgör boyta och 271 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria Esplanden	143 m ²	2024-12-31
BoonUma, butik Asiatisk mat	70 m ²	2024-11-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya totalrenoverade balkonger	2021	
Nya ekportar	2021	
Tilläggsisolering vind	2021	
Nya fönster	2021	Samtliga åtgärder 2021 är påbörjade under våren I och med fönsterbytet kommer OVK att godkännas då ventiler i fönsterna installeras
Ny dörr till soprum samt målning av garageportar	2021	Samma kulör som nya balkongerna
Uppdatering av belysningar till LED	2021	
Tilläggsisolering och puts av gavlar	2021	
Trapphusmålning	2019	
Stamspolning	2018	
OVK (ej godkänd)	2018	
Energideklaration	2018	
Ny undercentral för fjärrvärme	2018	
Tvättstugor renoverades och försågs med nya maskiner	2013	
Installation av fiber i lägenheter och lokaler	2012	
Samtliga skorstenar och rökkanaler installerades	2010	
Fönster och balkongdörrar fick plåtbeklädnad och ett extra fönsterglas i innerbågen	2009	
Fönster och balkongdörrar fick plåtbeklädnad och ett extra fönsterglas i innerbågen	2009	
utbyte av balkongfronter	2007	
Elledningar i samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen byttes ut	2003 - 2004	
Stambyte	1998 - 1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tak på affärslokal	2022	Åtgärd som eh hanns med under 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Övervakning/drift av undercentral för fjärrvärme	Energisparkonsult

Övrig information

Ny OVK planeras hösten 2022.

Föreningens ekonomi

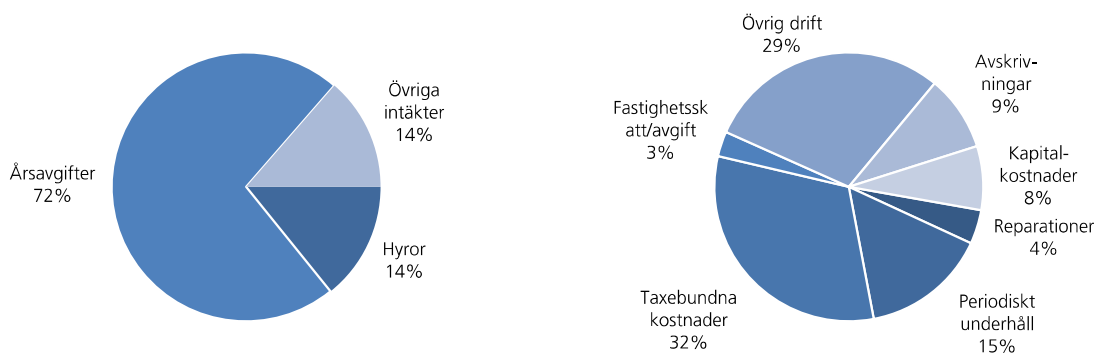
Till hösten 2022 planeras för ny underhållsplan samt flerårsbudget.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-02-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 202 590	1 477 742
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 645 780	2 454 976
Finansiella intäkter	231	168
Ökning av långfristiga skulder	12 150 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	188 311	0
	14 984 322	2 455 144
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 676 549	2 170 558
Finansiella kostnader	245 424	107 689
Ökning av materiella anläggningstillgångar	12 350 314	0
Ökning av kortfristiga fordringar	151 396	13 715
Minskning av långfristiga skulder	0	220 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	218 334
	15 423 683	2 730 296
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	763 230	1 202 590
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-439 360	-275 152

*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

Föregående års planerade åtgärder utfördes helt enligt plan. Omfattande reparationer krävdes av fasaden med anledning av fönsterbytet. Kostnaden för detta blev närmare 550 tkr. Golven i entréerna behövde också bilas och gjutas upp för ny terrazzobeläggning då portarna skulle monteras. Orsak var att golven inte var plana. Detta medförde också en extra kostnad på ca 150 tkr. Budgeten hölls trots dessa merkostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	651	642	620	620
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 502	1 511	1 442	975
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 267	2 129	2 204	2 279
Elkostnad/m ² totalyta	54	59	90	82
Värmekostnad/m ² totalyta	125	119	90	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	112	102	93	95
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	34	36	32
Soliditet (%)	2	11	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-569	-52	36	-826
Nettoomsättning (tkr)	2 644	2 454	2 518	2 386

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 936 m² bostäder och 271 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	110 100	0	0	110 100
Uppskrivningsfond	103 434	0	0	103 434
Fond för yttre underhåll	3 071 730	458 000	-251 095	2 864 825
S:a bundet eget kapital	3 285 264	458 000	-251 095	3 078 359
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 408 861	-458 000	199 400	-2 150 261
Årets resultat	-568 667	-568 667	51 695	-51 695
S:a ansamlad förlust	-2 977 528	-1 026 667	251 095	-2 201 956
S:a eget kapital	307 736	-568 667	0	876 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-568 667
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 950 861
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-458 000
summa balanserat resultat	-2 977 528

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

487 872
-2 489 656

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 644 482	2 453 706
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 298	1 270
Summa rörelseintäkter		2 645 780	2 454 976

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 242 214	-1 794 915
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 254	-296 584
Personalkostnader	Not 6	-117 081	-79 059
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-292 705	-228 592
Summa rörelsekostnader		-2 969 253	-2 399 150

RÖRELSERESULTAT

-323 474 **55 826**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		231	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 424	-107 689
Summa finansiella poster		-245 193	-107 521

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-568 667 **-51 695**

ÅRETS RESULTAT

-568 667 **-51 695**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	18 447 687	6 423 791
Inventarier	Not 9	33 713	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 481 400	6 423 791
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 481 400	6 423 791
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		270	288
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	884 106	1 123 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	75 427	34 856
Summa kortfristiga fordringar		959 803	1 159 040
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 403	91 130
Summa kassa och bank		2 403	91 130
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		962 206	1 250 170
SUMMA TILLGÅNGAR		19 443 606	7 673 962

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 100	110 100
Uppskrivningsfond		103 434	103 434
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 071 730	2 864 825
Summa bundet eget kapital		3 285 264	3 078 359
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 408 861	-2 150 261
Årets resultat		-568 667	-51 695
Summa ansamlad förlust		-2 977 528	-2 201 956
SUMMA EGET KAPITAL		307 736	876 403
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 380 000	6 030 000
Summa långfristiga skulder		14 380 000	6 030 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 020 000	220 000
Leverantörsskulder		267 445	181 240
Skatteskulder		3 862	2 092
Övriga skulder		42 743	41 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	421 820	322 710
Summa kortfristiga skulder		4 755 870	767 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 443 606	7 673 962

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

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

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

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

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

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	-	50 år
Fastighetsförbättringar	-	50 år
Markanläggning	25 år	25 år
Stomme och grund	27 år	-
Yttertak	15 år	-
Fasad/balkonger	10–30 år	-
Fönster dörrar/portar	25–50 år	-
Stomkomplettering förening	25 år	-
Stamledningar	30 år	-
Värmesystem	48 år	-
Luftbehandlingssystem	27 år	-
Fastighetsel	10–20 år	-
Inventarier	5 år	-

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	1 910 563	1 885 758
	Hyror lokaler	298 977	300 778
	Hyror parkering	52 500	53 750
	Hyror garage	7 800	9 600
	Hyror förråd	15 800	15 000
	Bredbandsintäkter	190 452	30 953
	Vattenintäkter	30 000	30 000
	Elintäkter	8 834	56 183
	Elintäkter moms	104 531	45 349
	Avgift andrahandsuthyrning	24 975	26 297
	Öresutjämning	49	37
		2 644 482	2 453 706
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	1 298	1 270
		1 298	1 270

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	103 378	51 540
	Fastighetskötsel beställning	13 318	11 872
	Fastighetskötsel gård entreprenad	11 001	30 939
	Fastighetskötsel gård beställning	5 750	20 638
	Snöröjning/sandning	37 138	2 069
	Städning entreprenad	86 476	82 251
	Städning enligt beställning	6 125	0
	Sophantering	0	1 325
	Gård	0	2 209
	Serviceavtal	1 711	10 061
	Förbrukningsmateriel	14 770	26 310
	Brandskydd	0	15 615
		279 665	254 827
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	14 349	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 115
	Tvättstuga	0	1 297
	Lås	2 487	2 964
	VVS	0	15 225
	Elinstallationer	65 744	11 247
	Huskropp utvändigt	2 613	0
	Fasad	0	11 125
	Balkonger/altaner	41 037	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 509	0
		132 739	45 973
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	158 595
	Elinstallationer	0	92 500
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	192 302	0
	Bredband	95 726	0
	Tak	168 344	0
	Fasad	23 000	0
	Garage/parkering	8 500	0
		487 872	251 095
	Taxebundna kostnader		
	El	173 537	188 263
	Värme	401 485	380 524
	Vatten	358 443	327 362
	Sophämtning/renhållning	83 499	78 843
		1 016 964	974 993
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 404	37 105
	Kabel-TV	42 967	52 508
	Bredband	107 921	83 013
		227 292	172 626
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	97 681	95 401
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 242 214	1 794 915

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 377	1 224
	Tele- och datakommunikation	2 996	0
	Hysesförluster	720	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	18 125
	Föreningskostnader	2 015	21 289
	Styrelseomkostnader	310	0
	Fritids- och trivselkostnader	15 030	0
	Förvaltningsarvode	72 344	67 080
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 750
	Administration	189 172	4 126
	Korttidsinventarier	6 790	0
	Konsultarvode	5 375	174 690
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 300
		317 254	296 584
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 000	65 000
	Kostnadsersättningar	1 267	0
	Sociala kostnader	20 814	14 059
		117 081	79 059
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	0	159 486
	Stomme och grund K3	148 537	0
	Yttertak K3	10 694	0
	Fasader/balkonger K3	36 491	0
	Fönster/dörrar och portar K3	18 303	0
	Stomkomplettering förening K3	1 468	0
	Stamledningar VA K3	12 851	0
	Värmesystem K3	17 065	0
	Luftbehandlingssystem K3	3 741	0
	Förbättringar	-1	49 878
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	19 141	0
	Markanläggning	19 227	19 227
	Inventarier	5 187	0
		292 705	228 592

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 353 172	11 353 172
	Nyanskaffningar	12 311 414	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 664 586	11 353 172
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 929 381	-4 700 789
	Årets avskrivningar enligt plan	-287 518	-228 592
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 216 898	-4 929 381
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 447 687	6 423 791
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	270 000	270 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 876 000	23 876 000
	Taxeringsvärde mark	11 884 000	11 884 000
		35 760 000	35 760 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 600 000	34 600 000
	Lokaler	1 160 000	1 160 000
		35 760 000	35 760 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 702	84 702
	Nyanskaffningar	38 900	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	123 602	84 702
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-84 702	-84 702
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 187	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-89 889	-84 702
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 713	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	64	8 023
	Klientmedel hos SBC	760 827	1 111 460
	Fordringar	118 802	0
	Fordringar kreditfakturor	4 413	4 413
		884 106	1 123 896

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	16 376	34 856
	Serviceavtal	5 076	0
	Bredband	47 615	0
	Medlemskap Bostadsrätterna AB	6 360	0
		75 427	34 856

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 864 825	2 686 764
	Reservering enligt stadgar	458 000	458 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-251 095	-279 939
	Vid årets slut	3 071 730	2 864 825

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Sparbanken	1,700 %	0	2 400 000	2021-01-25
	Sparbanken	1,750 %	0	1 450 000	2021-01-25
	Swedbank	1,950 %	2 400 000	2 400 000	Rörligt
	Sparbanken	0,000 %	3 800 000	0	2022-11-15
	Sparbanken	0,000 %	6 200 000	0	2023-11-15
	Sparbanken	0,000 %	6 000 000	0	2024-11-15
	Summa skulder till kreditinstitut		18 400 000	6 250 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 020 000	-220 000	
			14 380 000	6 030 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 500 000 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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 400 000	9 367 170

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Städning entreprenad	5 550	0
	El	16 363	17 061
	Värme	51 913	41 265
	Sophämtning	0	18 705
	Extern revisor	17 000	17 000
	Arvoden	30 400	0
	Sociala avgifter	9 552	0
	Ränta	9 907	3 770
	Avgifter och hyror	246 800	224 909
	Snöröjning/Sandning	12 012	0
	Elinstallationer	22 323	0
		421 820	322 710

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhåll är att förvänta. OVK kommer att genomföras under 2022.
Pizzerians tak är omlagt och klart under februari 2022.

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den / 2022

Helene Rinse
Ordförande

Kian Höckert
Ledamot

Jenny Margareta Kristina Pettersson
Ledamot

Cristin Rosengren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Kenneth Elton
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hinden

Org.nr 714400-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hinden för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hinden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 2 september 2022

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se