



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Mariagatan i Gustavsberg



# 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 Mariagatan i Gustavsberg

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 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gustavsbergs vägförening. Föreningens andel är 3,5 procent. Samfälligheten förvaltar Gustavsbergs vägförening förvaltar vägnät med elledningar och belysning i centrala Gustavsberg.

#### Styrelsen

Johan Aspfors	Ordförande
Renée Blomkvist	Ledamot
Emelie Petra Ulrica Olofsson	Ledamot
Emilia Radbäck	Ledamot
Hillevi Isabel Åkerblom Stolpe	Ledamot

Birgitta Madelaine Gervide	Suppleant
Åsa Charlotte Jonsson Sandén	Suppleant

Tjänstgörande suppleant fr o m jan 2022  
istället för Hillevi Åkerblom Stolpe

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jörgen Götehed

Ordinarie Extern

BoRevision

### Valberedning

Kajsa Aspfors

Charlotta Fagius

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ösby 1:252 och Ösby 1:63	2003	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten Mariagatan 11 byggdes 1897 och Mariagatan 13 byggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.

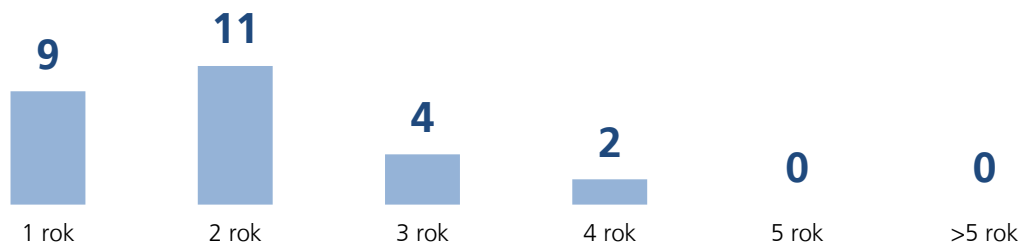
Fastigheternas värdeår är 1958 och 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 339 m<sup>2</sup>, varav 1 339 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

908

911

Tvättstuga

### Kommentar

Gemensam mötes- och hobbylokal

Cykelförråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av ventilationsskorsten vid Mariagatan 13a samt byte och målning av plåtbeslag på skorstenarna vid 13b och 13c, fast 1:252	2021	Ommurning i originalstil samt byte av plåtbeslag på samtliga skorstenar, fast 1:252. Även plåtsargen till takluckan som ansluter till 13b:s skorsten förnyades. Målning av överbeslag på skorstenen vid 13c.
Rengöring av ventilationssystem för lägenheterna 35 och 38, fast 1:63	2021	
Installation av utomhusbelysning fast 1:252	2020	
Installation av ny entrétrappa lgh 35 fast 1:63	2020	Sönderrostad järntrappa utbytt mot ny, men omriktad bort från vägkurvan mot trädgården av trafiksäkerhetsskäl.
Renovering av trapphusen fast 1:63 och fast 1:252	2020	
Renovering av golv och väggar källarplanet fast 1:252	2020	
Renovering av ventilationsskorsten vid Mariagatan 13b, fast 1:252	2020	Ommurning i originalstil samt målning av ventilationsgaller.
Renovering/utbyte av entréportar, Mariagatan 13a och 13b, fast 1:252	2019	Nya dörrblad installerade lika ursprungliga, men isolerade och försedda med automatiska dörröppnare. Sidopartier vid 13b renoverade och isolerade.
Ventilationsfläktar installerade fast 1:252	2019	
Installation av termostater i samtliga lägenheter	2018	
Energideklaration upprättad	2018	
Utbyte av trapphusbelysning	2018	
Spolning av avloppssystem	2018	
Byte av tvättmaskin i tvättstugan	2018	
Renovering av fasad och balkonger fast 1:252	2017	Total omputsning med grovt rivet hydrauliskt kalkbruk, ej avfärgat i enlighet med tidigare utförande. Balkonger omgjutna och balkongräcken renoverade. Trädetaljer vid takfot och vindskivor målade. Byte av frostspruckna tegelstenar i 13c:s skorsten. Nya räcken i smide vid 13a:s entrétrappa. Även plåttak över anslutande källarnedgång samt trappans träinklädning förnyades.
Installation av ny undercentral	2016	
Utbyte av fönster fast 1:63	2016	återställt till originalstil
Förstärkning av grund, utrensning av kryppgrunden fast 1:63	2015	Säkra husgrunden mot ohyra och vattenansamling
Underhållsmålning av sockeln fast 1:63	2015	
Underhållsmålning av trä- och metall detaljer samtliga entréer	2015	
Renovering av burspråk norra fasaden fast 1:252	2015	
Ny belysning installerad i infartsbacken	2015	
Installation av snörasskydd på tak	2014	
Installation av säkerhetsdörrar	2013	Egenkostnad innehavaren av bostadsrätt, 5 lägenheter
Installation av bredband	2013	
Installation av treglas energifönster fast 1:252	2013	
Renovering av fasaden fast 1:63	2009	
Installation av energifönster fast 1:63	2007	
Renovering av takkupor framsida, takkfönster utbytta baksida fast 1:63	2007	
Mekanisk ventilation installerad fast 1:252	2006	
Stambyte fast 1:252	2006	
Elstigar till lägenheter utbytta fast 1:252	2006	
Stuprör/hängrännor utbytta	2006	
Taken omlagda med betongpannor	2006	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstugan, nya maskiner	2022	Uppskjutet till 2028 då maskinbyte skedde 2018.
Översyn av elsystem	2022	Gäller inmatningskabeln för el. Skjuts fram till 2025 då underhållsplanen från 2015 anger byte inom en 10-årsperiod.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Fr o m 2013-06-01

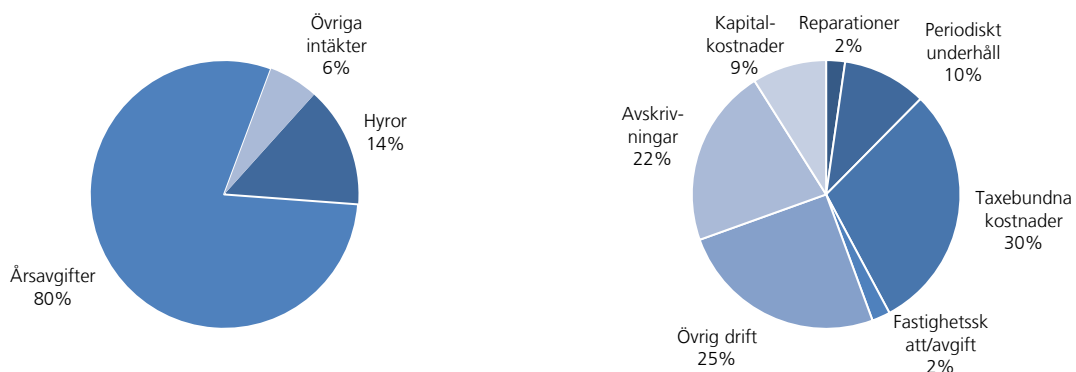
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>722 684</b>	<b>1 077 866</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 592 267	1 589 347
Finansiella intäkter	115	11
Ökning av kortfristiga skulder	67 146	0
	<b>1 659 528</b>	<b>1 589 358</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 185 184	1 694 209
Finansiella kostnader	152 647	197 971
Ökning av kortfristiga fordringar	9 667	35 617
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 742
	<b>1 347 498</b>	<b>1 944 540</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 034 713</b>	<b>722 684</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>312 029</b>	<b>-355 182</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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda möten. På årsstämman i juni valdes en ny styrelse. Styrelsens prioritet har liksom föregående år varit att jobba efter en långsiktig planering vad gäller föreningens ekonomi och underhåll. Vidare har styrelsen som målsättning att förbättra och utveckla den administrativa delen av föreningsarbetet och skapa ett effektivt flöde i verksamheten. Avsikten är att skapa och bibehålla ett tryggt och trivsamt boende samt en stabil plattform för fortsatt utveckling.

Två gemensamma städdagar har genomförts. Sopskåpet har flyttats närmare Mariagatan på grund av nya regler för renhållningsfordon. Ommurning har gjorts av ventilationsskorstenen vid 13c samt byte/målning av plåtbeslag på samtliga skorstenar på Mariagatan 13, fast 1:252.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	984	984	984	984
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 619	1 605	1 564	1 511
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 812	10 812	10 812	10 812
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	39	38	39
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	208	194	202	210
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93	82	85	58
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	114	148	186	179
Soliditet (%)	36	36	38	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-113	-670	-285	-429
Nettoomsättning (tkr)	1 592	1 589	1 580	1 563

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 339 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	8 952 779	0	0	8 952 779
Upplåtelseavgifter	4 038 432	0	0	4 038 432
Fond för yttre underhåll	111 000	111 000	-111 000	111 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 102 211</b>	<b>111 000</b>	<b>-111 000</b>	<b>13 102 211</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-5 016 198	-111 000	-559 345	-4 345 853
Årets resultat	-112 972	-112 972	670 345	-670 345
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 129 170</b>	<b>-223 972</b>	<b>111 000</b>	<b>-5 016 198</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 973 041</b>	<b>-112 972</b>	<b>0</b>	<b>8 086 013</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-112 972
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 905 198
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-111 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 129 170</b>

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

<u>111 000</u>
<b>-5 018 170</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	1 591 567	1 588 807
Övriga rörelseintäkter	Not 3	700	540
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 592 267</b>	<b>1 589 347</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 003 189	-1 503 510
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 691	-149 034
Personalkostnader	Not 6	-38 305	-41 665
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-367 523	-367 523
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 552 707</b>	<b>-2 061 732</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>39 560</b>	<b>-472 385</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 647	-197 971
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-152 532</b>	<b>-197 960</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-112 972</b>	<b>-670 345</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-112 972</b>	<b>-670 345</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	21 070 008	21 437 531
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 070 008</b>	<b>21 437 531</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 070 008</b>	<b>21 437 531</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		120	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	550 920	237 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	57 232	51 905
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>608 273</b>	<b>289 786</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		519 818	517 470
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>519 818</b>	<b>517 470</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 128 091</b>	<b>806 394</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 198 099</b>	<b>22 244 787</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		12 991 211	12 991 211
Fond för yttre underhåll	Not 12	111 000	111 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 102 211</b>	<b>13 102 211</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 016 198	-4 345 853
Årets resultat		-112 972	-670 345
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 129 170</b>	<b>-5 016 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 973 041</b>	<b>8 086 013</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 065 000	5 465 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 065 000</b>	<b>5 465 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 850 000	8 450 000
Leverantörsskulder		103 267	58 856
Övriga skulder		13 215	8 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	193 576	175 950
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 160 059</b>	<b>8 693 775</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 198 099</b>	<b>22 244 788</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	30 år	30 år
Fönster/dörrar o portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 266 154	1 266 154
Hyror bostäder	84 168	83 457
Hyror parkering	51 450	46 100
Hyror förråd	95 462	96 894
Bredbandsintäkter	79 248	79 248
Avgift andrahandsuthyrning	15 066	16 922
Öresutjämning	19	32
	<b>1 591 567</b>	<b>1 588 807</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Övriga intäkter	700	540
		<b>700</b>	<b>540</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 765	14 825
	Snöröjning/sandning	31 656	4 375
	Städning entreprenad	34 605	33 912
	Städning enligt beställning	0	12 200
	Gemensamma utrymmen	14 529	3 574
	Garage/parkering	725	520
	Gård	2 835	7 096
	Serviceavtal	1 365	0
	Förbrukningsmateriel	6 501	3 500
	Brandskydd	3 205	7 892
		<b>113 185</b>	<b>87 894</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Vind	0	1 525
	Entré/trapphus	4 000	8 175
	Lås	11 919	6 875
	VVS	4 700	3 964
	Ventilation	17 773	0
	Tak	0	3 509
	Fönster	0	5 410
		<b>38 392</b>	<b>29 458</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	318 250
	Entré/trapphus	0	255 293
	Ventilation	37 438	0
	Elinstallationer	0	25 828
	Tak	135 150	150 444
		<b>172 588</b>	<b>749 815</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	49 371	52 848
	Värme	278 077	259 791
	Vatten	124 491	109 849
	Sophämtning/renhållning	46 290	42 376
	Grovsopor	9 757	9 501
		<b>507 986</b>	<b>474 364</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 981	23 754
	Markhyra/vägavgift/avgäld	21 375	21 375
	Bredband	79 747	79 696
		<b>133 104</b>	<b>124 825</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 934</b>	<b>37 154</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 003 189</b>	<b>1 503 510</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	5 798	3 165
	Inkassering avgift/hyra	998	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	18 750
	Föreningskostnader	3 553	438
	Fritids- och trivselkostnader	535	578
	Förvaltningsarvode	71 712	70 144
	Administration	7 153	41 349
	Korttidsinventarier	3 397	0
	Konsultarvode	31 170	8 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 760
		<b>143 691</b>	<b>149 034</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	29 349	25 000
	Löner	0	8 000
	Sociala kostnader	8 956	8 665
		<b>38 305</b>	<b>41 665</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	95 022	95 022
	Yttertak K3	15 140	15 140
	Fasader/balkonger K3	73 598	73 598
	Fönster/dörrar och portar K3	21 257	21 257
	Stomkomplettering förening K3	24 224	24 224
	Stomkomplettering medlem K3	45 421	45 421
	Stamledningar VA K3	15 140	15 140
	Värmesystem K3	21 196	21 196
	Luftbehandlingssystem K3	20 187	20 187
	Fastighetsel inkl. svagström K3	24 224	24 224
	Utemiljö allmänt K3	12 112	12 112
		<b>367 523</b>	<b>367 523</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 376 296	24 376 296
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 376 296</b>	<b>24 376 296</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 938 765	-2 571 242
	Årets avskrivningar enligt plan	-367 523	-367 523
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 306 288</b>	<b>-2 938 765</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 070 008</b>	<b>21 437 531</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 229 000	6 229 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 796 000	14 796 000
	Taxeringsvärde mark	5 216 000	5 216 000
		<b>20 012 000</b>	<b>20 012 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 012 000	20 012 000
		<b>20 012 000</b>	<b>20 012 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 128	159 128
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>159 128</b>	<b>159 128</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-159 128	-159 128
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-159 128</b>	<b>-159 128</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	35 943	31 625
	Skattefordran	82	862
	Klientmedel hos SBC	401 872	205 214
	Räntekonto hos SBC	113 023	0
		<b>550 920</b>	<b>237 701</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring		32 155	31 981
	Bredband		20 277	19 924
	Bostadsrätterna Sverige Ek för		4 800	0
			<b>57 232</b>	<b>51 905</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		111 000	111 000
	Reservering enligt stadgar		111 000	111 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-111 000	-111 000
	<b>Vid årets slut</b>		<b>111 000</b>	<b>111 000</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Swedbank	1,700 %	2 000 000	2 000 000	2022-09-23
	Swedbank	0,790 %	250 000	250 000	3 mån rörligt
	Swedbank	0,990 %	3 465 000	3 465 000	2023-08-25
	Swedbank	0,820 %	2 800 000	2 800 000	3 mån rörligt
	Swedbank	0,800 %	2 800 000	2 800 000	3 mån rörligt
	Swedbank	1,130 %	2 600 000	2 600 000	2026-04-24
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 915 000</b>	<b>13 915 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 850 000	-8 450 000	
			<b>6 065 000</b>	<b>5 465 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 915 000 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		14 010 000	14 010 000



**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	4 964	4 338
Värme	40 665	34 588
Arvoden	6 250	8 151
Sociala avgifter	1 774	2 561
Ränta	11 973	10 565
Avgifter och hyror	119 325	115 747
Snöröjning	8 625	0
	<b>193 576</b>	<b>175 950</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Putslagningar på fasad och översyn av stuprör på 11:an, fast 1:63.

Styrelsens underskrifter

Värmdö den 23 / 5 2022



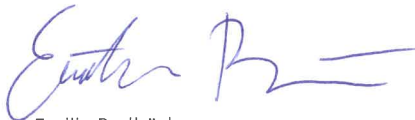
Johan Aspfors  
Ordförande



Renée Blomkvist  
Ledamot



Emelie Petra Ulrica Olofsson  
Ledamot

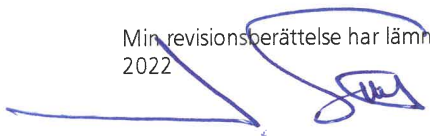


Emilia Radbäck  
Ledamot

Hillevi Isabel Åkerblom  
Stolpe  
Ledamot

Suppleant: B. Gervide  
Birgitta Gervide

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2022



Jörgen Götehed  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mariagatan i Gustavsberg, org.nr. 769609-1979

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariagatan i Gustavsberg 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 31 december 2021 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsssed 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisions sed 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.

### Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Stockholm den 8 / 6 2022



.....  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald 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](http://www.sbc.se)