



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rättaregården nr 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rättaregården nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

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

Styrelsen

Juhani Antero Toppari	Ordförande
Cathrin Axelsson	Ledamot
Mats Evert Olsson	Ledamot
Sara Wallenius	Ledamot

Ann-Cathrin Jansson	Suppleant
Åsa Larsson	Suppleant
Simon Robert Sörensen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cathrin Axelsson, Ann-Cathrin Jansson, Åsa Larsson och Mats Evert Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Cecilia Rowley	Ordinarie Intern
Anders Lund	Ordinarie Intern
Pia Hjelte	Suppleant Intern

Valberedning

Marie Fredell Johansson	
Christina Sguazzero	Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fors Rättaregården 2:196	1961	Trollhättan

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via pellets.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 7 flerbostadshus.

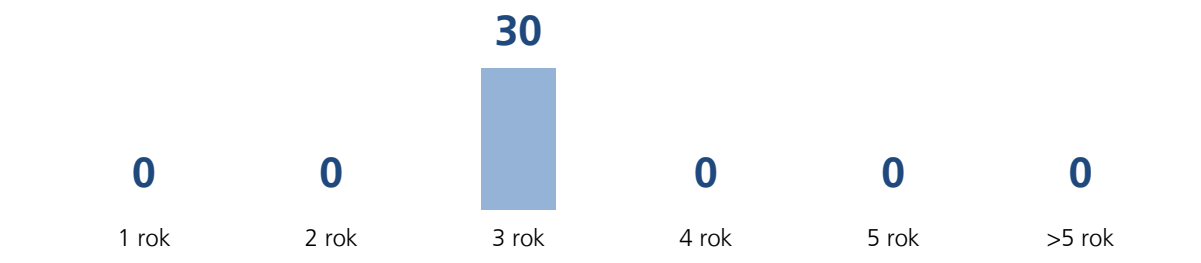
Värdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 464 m², varav 2 464 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övrigt

Kommentar

Gårdshuset

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av källarfönster	2021	Rosenvägen, hus nr 7, klart 10-2021
Byte av vattenrör och kranar	2021	Klart 2021-10
Demontering av skorsten, gårdshuset	2021	Klart 2021-06
Dränering, garage 2, Anemonvägen, baksida.	2020	Klart augusti 2020
Fasadrenovering, södergavlar, Hus 2 och 3	2020	Klart september 2020
Ny entrébelysning, ny belysning trapphus, källargångar och gårdshuset utvändigt	2020	Klart september 2020
Panelbyte ovanför garagedörrar, garage 1 o.2 Anemonvägen och garage 1 o. 2 på Rosenvägen.	2020	Klart oktober 2020
Byte av källardörrar (med kodlås)	2020	Klart augusti 2020
Bredband/fiberanslutning installerades under våren 2019 till samtliga lägenheter. Yngves Dialect Vänersborg.	2019	Klart april 2019
Skorstensfogning och fasadrenovering på Rosenväg 25 påbörjades under augusti 2019. Slutförs under våren 2020.	2019 - 2020	Klart juli 2020
Föreningen bytte värmesystem. Bergvärme till samtliga lägenheter. Wiggos VVS. Byggstart maj 2019, färdigt december 2019	2019	Klart december 2019.
Takfotsbyte	2018	En sida på en huskropp på Rosenvägen är klar sedan tidigare.
Målning av fönster	2018	
Ny undershållsplan (30-årig) görs i samarbete med SBC.	2017	
Byte av ytterdörrar samt entrétak	2016	Klart, 09-2016
Utbyte av takfotsbräder	2016	Hus 5 klart, övriga åtgärdas senare, 2017, 2018.
Internet (fiberanslutning) beställdes från Trollhättans Energi, 12-2016	2016 - 2018	Offerter hämtas från olika företag ang. fiberdragningar.
Ytterdörrar samt entrétak	2016	Klart, 09-2016
Utbyte av takfotsbräder, hus 5 (Rosenvägen)	2016	Klart, 12-2016
Inköp av lekplatsutrustning	2016	Klart sommaren 2017
Extra oljetankar	2015	Uppvärmning
Garageväggar	2015 - 2016	Plåt, klart, 12-2016
Byte av panel på garage	2015 - 2016	Klart, 12-2016
ommålning i källargång	2015 - 2016	Hus 7, Rosenvägen klart.
Mellanväggar till uteplatser	2013	Klart
Pelletsbrännaren	2013	Båda brännarna totalrenoverades och ett servicekontrakt upprättades med Saltek
Relining avloppsrör	2012 - 2013	Klart
Radonsanering ventilation	2012 - 2013	Kontrollmätningarna visade att radonhalten i samtliga lägenheter väl underskred gällande gränsvärden
Pelletsbrännaren	2012	Elektronikenhet uppdaterades under våren 2012,

Brandsäkerhet	2012	Brandsläckare + brandfiltar inköptes 2012-08 och placerades i källargångarna i alla hus.
Reparation av trappfästen	2011	Klart samtliga lägenheter
Fasadrenovering	2011 - 2012	Lgh 14,15 och 16
Priming gavelväggar	2011	gavellägenheter
Priming gavellägenheternas ytterväggar	2011	Gavellägenheter
Byte vattenrör	2008 - 2009	Klart samtliga lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av vattenrör och kranar	2021-10	Hus 1 Klart, 2021-10, arbetet fortsätter med övriga hus.
Fasadrenovering södergavlar	2021-2024	Anemonvägen hus 1 och Rosenvägen hus 5, 6 och 7 pågår.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Trollhättans Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal ITV-värmepumpar. 5 år.	ITV. Nossebro Energi.
Underhållsplan löpande 30 år.	SBC
El	Vattenfall

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

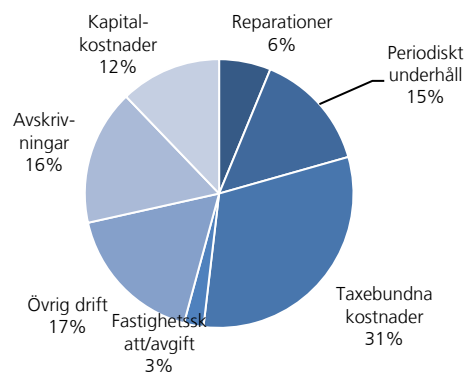
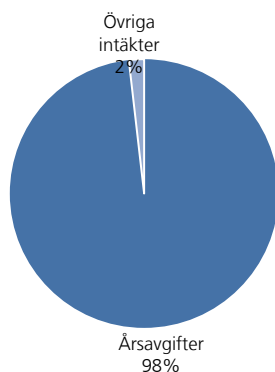
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 687 213	2020 1 614 886
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 948 066	1 868 581
Finansiella intäkter	-2 562	1 335
Minskning långa fordringar	2 585	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	52 534
Ökning av kortfristiga skulder	12 427	2 730
	1 960 517	1 925 180
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 271 984	2 073 206
Finansiella kostnader	216 684	235 313
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-1	0
Ökning av långfristiga fordringar	0	1 306
Minskning av långfristiga skulder	513 028	543 028
	2 001 695	2 852 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	646 035	687 213
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-41 179	-927 673

*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

Byte av källarfönster, Hus 7 (Rosenvägen 35,37,39 och 41).

Byte av vattenrör i källargången Hus 1 (Anemonvägen 1,3,5 och 7).

Demontering av skorsten, gårdshuset (f.d. pelletsvärmeanläggning).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	776	768	750	728
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 482	3 690	3 911	2 528
Elkostnad/m ² totalyta	135	122	57	56
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	187	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	66	68	64	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	96	87	75
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	167	-725	-2 932	-866
Nettoomsättning (tkr)	1 913	1 894	1 848	1 794

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 464 m² bostäder.

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	163 500	0	0	163 500
Fond för yttre underhåll	176 317	176 317	-176 317	176 317
S:a bundet eget kapital	339 817	176 317	-176 317	339 817
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 191 543	-176 317	-578 131	-4 437 095
Årets resultat	166 612	166 612	754 448	-754 448
S:a ansamlad förlust	-5 024 930	-9 705	176 317	-5 191 543
S:a eget kapital	-4 685 113	166 612	0	-4 851 726

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	166 612
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 985 843
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-176 317</u>
summa balanserat resultat	-4 995 548

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

176 317

-4 819 231

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 912 570	1 893 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 496	-25 083
Summa rörelseintäkter		1 948 066	1 868 581
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 071 258	-1 937 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 224	-68 717
Personalkostnader	Not 6	-82 502	-67 397
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-290 224	-315 845
Summa rörelsekostnader		-1 562 208	-2 389 051
RÖRELSERESULTAT		385 858	-520 470
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 562	1 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 684	-235 313
Summa finansiella poster		-219 246	-233 978
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		166 612	-754 448
ÅRETS RESULTAT		166 612	-754 448

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	3 516 124	3 806 348
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 516 124	3 806 348
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	4 838	7 423
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 838	7 423
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 520 962	3 813 772
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE			
Lager		20 587	20 587
		20 587	20 587
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	398 032	377 301
Summa kortfristiga fordringar		398 032	377 301
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		293 323	355 232
Summa kassa och bank		293 323	355 232
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		711 942	753 120
SUMMA TILLGÅNGAR		4 232 904	4 566 892

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 500	163 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	176 317	176 317
Summa bundet eget kapital		339 817	339 817
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 191 543	-4 437 095
Årets resultat		166 612	-754 448
Summa ansamlad förlust		-5 024 930	-5 191 543
SUMMA EGET KAPITAL		-4 685 113	-4 851 726
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 036 920	8 549 948
Summa långfristiga skulder		8 036 920	8 549 948
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	543 028	543 028
Leverantörsskulder		95 936	63 678
Övriga skulder		42 374	61 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	199 759	200 295
Summa kortfristiga skulder		881 097	868 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 232 904	4 566 892

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Markanläggning	25 år	25 år
Ventilation	25 år	25 år
Tak	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 917 900	1 898 910
Avsättning inre fond	-5 332	-5 332
Öresutjämning	2	86
	1 912 570	1 893 664

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	5 701	3 820
Övriga intäkter	29 795	-28 903
	35 496	-25 083

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	53 817
	Sotning	1 726	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 808	0
	Myndighetstillsyn	20 750	10 111
	Gård	1 197	0
	Serviceavtal	750	0
	Förbrukningsmateriel	3 202	12 273
	Fordon	5 526	65
		43 960	76 266
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	24 366
	Lås	2 401	0
	VVS	30 841	46 034
	Värmeanläggning/undercentral	0	19 550
	Ventilation	24 872	2 625
	Elinstallationer	33 448	50 941
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 188
	Tak	18 500	2 931
	Skador/klotter/skadegörelse	0	26 823
		110 062	179 458
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	94 500
	Källare	0	98 963
	Entré/trapphus	0	68 750
	VVS	117 559	250 000
	Värmeanläggning	0	120 000
	Elinstallationer	68 750	37 000
	Fasad	0	318 616
	Fönster	68 996	0
	Garage/parkering	0	81 032
		255 305	1 068 861
	Taxebundna kostnader		
	El	332 553	299 607
	Vatten	162 654	167 862
	Sophämtning/renhållning	55 345	40 006
	Grovsopor	5 793	3 172
		556 345	510 647
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 296	51 820
	Bredband	8 250	9 000
		64 546	60 820
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 040	41 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 071 258	1 937 092

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	626	2 758
	Inkassering avgift/hyra	0	2 700
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	5 839	838
	Fritids- och trivselkostnader	0	645
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	52 332	51 252
	Administration	3 926	6 144
	Korttidsinventarier	8 206	0
	Konsultarvode	37 875	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 380
		118 224	68 717
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 869	51 737
	Löner	6 730	0
	Kostnadsersättningar	0	349
	Sociala kostnader	15 903	15 311
		82 502	67 397
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	0	25 621
	Förbättringar	287 224	287 224
	Markanläggning	3 000	3 000
		290 224	315 845

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 772 172	7 772 172
	Nyanskaffningar	-1	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 772 172	7 772 172
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 965 824	-3 649 979
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 224	-315 845
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 256 048	-3 965 824
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 516 124	3 806 348
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 600 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark	3 080 000	3 080 000
		13 680 000	13 680 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 680 000	13 680 000
		13 680 000	13 680 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 403	78 403
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 403	78 403
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 403	-78 403
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 403	-78 403
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
Trygghetsfond		4 838	8 571	7 423	
Länsförsäkringar					
		4 838	8 571	7 423	
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31		
Kundfordringar		3 351	3 351		
Skattekonto		31 738	31 738		
Skattefordran		10 231	10 231		
Klientmedel hos SBC		352 712	331 981		
		398 032	377 301		
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31		
Vid årets början		176 317	402 000		
Reservering enligt stadgar		176 317	176 317		
Reservering enligt stämmobeslut		0	0		
lanspråktagande enligt stadgar		0	0		
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-176 317	-402 000		
Vid årets slut		176 317	176 317		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Swedbank	3,750 %	3 349 004	3 488 548	2022-08-25	
Swedbank	2,130 %	927 260	978 776	2026-09-25	
Swedbank	1,500 %	1 948 684	2 000 652	2024-04-25	
Swedbank	1,330 %	2 355 000	2 625 000	2027-06-23	
Summa skulder till kreditinstitut		8 579 948	9 092 976		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-543 028	-543 028		
		8 036 920	8 549 948		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 864 808 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2022. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 869 000	9 869 000

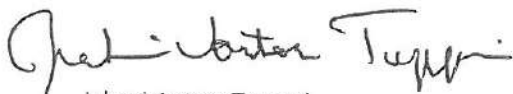
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	27 599	36 770
	Avgifter och hyror	172 160	163 525
		199 759	200 295

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Brf. undertecknade ett 3-årigt elhandelsavtal med Vattenfall 2022-01-31.

Styrelsens underskrifter

TSjuntorpdén 12/05 2022



Juhani Antero Toppari
Ordförande



Cathrin Axelsson
Ledamot

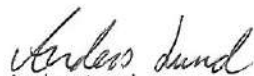


Mats Evert Olsson
Ledamot



Sara Wallenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2022



Anders Lund
Intern revisor



Cecilia Rowley
Intern revisor

Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Brf Rättaregården (763000-0169)


Undertecknad, som utsetts att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31, får efter slutförd revision avge följande berättelse:

För fullgörande av vårt uppdrag har vi tagit del av protokollen från föreningsstämman och styrelsens övriga sammanträden, föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning samt övriga handlingar vilka lämnar upplysning om föreningens verksamhet och ekonomi.

Då anledning till anmärkning inte föreligger beträffande redovisningshandlingarna för året, bokföringen, inventeringen av föreningens tillgångar samt föreningens förvaltning föreslår jag föreningsstämman

- att fastställa den i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningen
- att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar, samt
- att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition

Sjuntorp 2022-05-17



Anders Lund
Av föreningen vald revisor



Cecilia Rowley
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 936 000	1 917 900	1 898 000
Avsättning inre fond	0	-5 332	0
Öresutjämning	0	2	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 701	0
Övriga intäkter	0	29 795	0
	1 936 000	1 948 066	1 898 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-24 000	0	-50 000
Sotning	-2 000	-1 726	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-10 808	0
Myndighetstillsyn	-15 000	-20 750	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-1 197	-2 000
Serviceavtal	-1 000	-750	0
Förbrukningsmateriel	-7 000	-3 202	-6 000
Fordon	-3 000	-5 526	0
	-55 000	-43 960	-59 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-94 000	0	-55 000
Lås	0	-2 401	0
VVS	0	-30 841	0
Ventilation	0	-24 872	0
Elinstallationer	0	-33 448	0
Tak	0	-18 500	0
	-94 000	-110 062	-55 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-117 559	0
Elinstallationer	0	-68 750	0
Fönster	0	-68 996	0
	0	-255 305	0
Taxebundna kostnader			
El	-312 000	-332 553	-350 000
Värme	0	0	-85 000
Vatten	-168 000	-162 654	-175 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-55 345	-50 000
Grovsopor	-4 000	-5 793	-3 000
	-526 000	-556 345	-663 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 000	-56 296	-55 000
Bredband	-10 000	-8 250	-10 000
	-64 000	-64 546	-65 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-41 040	-42 000
	-42 000	-41 040	-42 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-626	0
Medlemsinformation	0	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Föreningskostnader	-1 000	-5 839	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-54 000	-52 332	-54 000
Administration	-26 000	-3 926	-25 000
Korttidsinventarier	0	-8 206	0
Konsultarvode	0	-37 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 420	-5 000
	-90 000	-118 224	-90 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-6 730	0
Styrelsearvode	-36 000	-35 619	-36 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 990	-2 000
Övriga arvoden	-14 000	-22 260	-3 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-15 903	-12 000
	-65 000	-82 502	-53 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	0	-26 000
Förbättringar	-288 000	-287 224	-288 000
Markanläggning	-3 000	-3 000	-3 000
	-291 000	-290 224	-317 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 227 000	-1 562 208	-1 344 000
RÖRELSERESULTAT	709 000	385 858	554 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Utdelning korta placeringar	0	-2 585	0
Låneräntor	-187 000	-216 684	-187 000
	-187 000	-219 246	-187 000
RESULTAT	522 000	166 612	367 000

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