



2021

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Döbeln upa



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

Bostadsföreningen Döbeln upa

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 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-03-13. Nuvarande stadgar registrerades 2012-06-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

Styrelsen

Jakob Hultman	Ordförande
Björn Bolin	Ledamot
Jonas Darnell	Ledamot
Cristopher Westrell	Ledamot
Karl-Johan Ståhlberg	Ledamot

Angela Buber	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsökällan 1	1921	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.

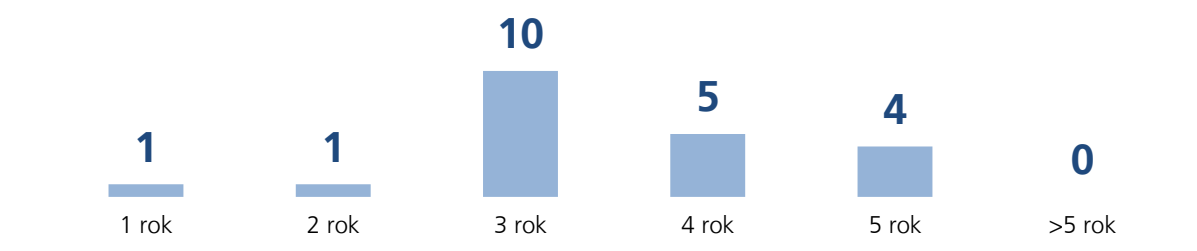
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 644 m², varav 2 369 m² utgör boyta och 275 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
F8 Ventures AB	35 m ²	2022-05-31
Syster P AB	158 m ²	2022-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2021-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Totalrenovering hiss MVG8	2021	
Reparation gårdsmur	2019	
Översyn och åtgärder portar och dörrar	2019 - 2021	Inkl. justering golv MVG8
Fönstermålning (mot gatan)	2019	
Fasadrenovering (mot gatan)	2019	
OVK Besiktning	2018	OVK Besiktning
Takbeklädnad alla hus	2014	Utförd

Planerat underhåll	År	Kommentar
VA, avloppsstammar, spolning	2022	
Totalrenovering hiss DG40	2022	Inletts 2021, färdigställs våren 2022
Ventilation, OVK besiktning	2024	
Värme, fjärrvärmecentral, byte	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

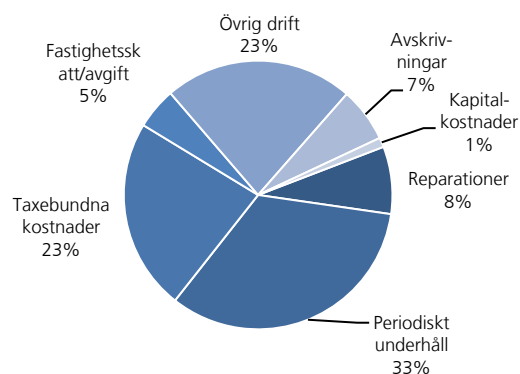
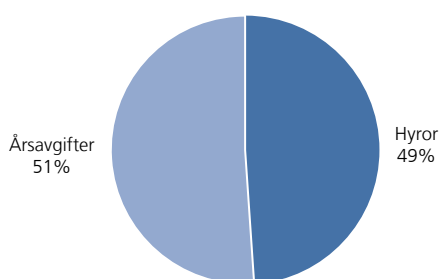
Ekonomin är god och inga förändringar i den löpande balansen ses under närmsta åren. Avtal med hyrestagare förlängda och affärsrelationen stabil.

Ingen flerårsbudget men en grov ekonomisk planering utifrån (uppdaterad) underhållsplan.

Beslutet att ta båda hissrenoveringar på kassa föranleddes av nogsam ekonomisk planering och förankrades med SBC. Detta föranleder heller inga avgiftshöjningar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 1 197 354	2020 1 089 595
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 418 563	1 332 162
Finansiella intäkter	56	6 239
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 439
Balkongfond	16 564	17 028
Ökning av kortfristiga skulder	10 776	0
	1 445 959	1 361 868
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 713 173	1 001 249
Finansiella kostnader	22 200	21 722
Ökning av kortfristiga fordringar	8 281	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	231 138
	1 743 654	1 254 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	899 660	1 197 354
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-297 695	107 759

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I det hela taget har 2021 representerat en viss normalisering efter pandemiåret 2020. Vid årsstämman i början av året valdes även en ny ordförande och delvis ny styrelse. Styrelsearbetet har förflutit väl under året. Verksamhetsåret har präglats av en del oväntade mindre underhåll, tät ekonomisk planering och revidering av underhållsplan samt skarpare kostnadsestimat. Vidare har vi beslutat om en totalrenovering av båda hissarna. Då det senare beslutats att tas från kassa ger det stora avtryck på såväl innevarande årsredovisning samt kassaflöden under kommande året. Överlag är ekonomin fortsatt god och stabil, vi har en bra plan och har beredskap för oväntade händelser.

Exempel arbeten med underhåll och fastighet:

- Återkommande reparationer hiss MVG8. Då hissen renoverats kommer dessa kostnader försvinna 2022.
- Totalrenovering hiss MVG8
- Mindre reparationer och anpassningar entré och portar
- Utredning och beslut om proaktiv totalrenovering hiss DG40 (inlett 2021)
- Tekniska utredningar och valideringar kopplat till underhållsplan
- Uppdatering av underhållsplan; Utöver hissar planeras inga större arbeten fram till 2026

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	303	303	303	303
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 416	2 446	2 411	2 286
Lån/m ² bostadsrättsyta	718	718	718	0
Elkostnad/m ² totalyta	10	7	9	8
Värmekostnad/m ² totalyta	115	106	112	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	15	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	8	2	0
Soliditet (%)	82	83	81	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-439	195	-2 871	356
Nettoomsättning (tkr)	1 407	1 290	1 388	1 370

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 369 m² bostäder och 275 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	218 200	0	0	218 200
Uppskrivningsfond	10 000 000	0	0	10 000 000
Kapitaltillskott	1 126 850	0	0	1 126 850
Fond för yttre underhåll	924 513	514 513	0	410 000
Balkongfond	145 477	16 564	0	128 913
S:a bundet eget kapital	12 415 040	531 077	0	11 883 963
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 198 078	-514 513	193 245	-1 876 809
Årets resultat	-438 939	-438 939	-193 245	193 245
S:a ansamlad förlust	-2 637 017	-953 452	0	-1 683 565
S:a eget kapital	9 778 024	-422 375	0	10 200 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-438 939
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 683 565
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-514 513
summa balanserat resultat	-2 637 017

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	619 571
	-2 017 446

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	1 406 745	1 289 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 818	42 206
Summa rörelseintäkter		1 418 563	1 332 162
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 551 713	-806 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 005	-153 948
Personalkostnader	Not 6	-39 424	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-122 185	-122 185
Summa rörelsekostnader		-1 835 328	-1 122 119
RÖRELSERESULTAT		-416 766	210 043
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	6 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 200	-21 722
Summa finansiella poster		-22 144	-15 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-438 909	194 560
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-30	-1 315
		-30	-1 315
ÅRETS RESULTAT		-438 939	193 245

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	11 013 133	11 135 318
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 013 133	11 135 318
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 013 133	11 135 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 215	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	908 550	1 204 178
Summa kortfristiga fordringar		914 765	1 204 178
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		914 765	1 204 178
SUMMA TILLGÅNGAR		11 927 897	12 339 496

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		218 200	218 200
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Kapitaltillskott		1 126 850	1 126 850
Fond för yttre underhåll	Not 11	924 513	410 000
Balkongfond		145 477	128 913
Summa bundet eget kapital		12 415 040	11 883 963
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 198 078	-1 876 809
Årets resultat		-438 939	193 245
Summa ansamlad förlust		-2 637 017	-1 683 565
SUMMA EGET KAPITAL		9 778 024	10 200 398
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 700 000	1 700 000
Leverantörsskulder		187 108	38 316
Skatteskulder		18 647	39 576
Övriga skulder		0	973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	244 119	360 233
Summa kortfristiga skulder		2 149 874	2 139 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 927 897	12 339 496

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	33 år	33 år
Balkonger	33 år	33 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	718 465	718 465
Hyror lokaler	664 270	672 689
Hyror förråd	24 000	24 000
Hysesrabatt	0	-125 220
Öresutjämning	9	22
	1 406 745	1 289 956

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	31 305
Återbäring försäkringsbolag	10 996	10 496
Övriga intäkter	822	405
	11 818	42 206

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 844	12 000
	Snöröjning/sandning	15 703	9 379
	Städning entreprenad	67 786	67 786
	Hissbesiktning	15 366	0
	Gemensamma utrymmen	12 277	0
	Serviceavtal	17 194	27 745
	Förbrukningsmateriel	-973	6 763
	Teleport/hissanläggning	2 024	0
		136 221	123 673
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 848
	Tvättstuga	4 250	51 272
	Entré/trapphus	63 876	0
	Lås	7 004	0
	VVS	11 000	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 943	0
	Elinstallationer	5 876	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 368
	Hiss	48 680	11 649
	Skador/klotter/skadegörelse	0	750
		149 629	77 887
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	619 571	0
		619 571	0
	Taxebundna kostnader		
	El	26 109	19 081
	Värme	303 951	279 771
	Vatten	53 493	50 159
	Sophämtning/renhållning	45 276	41 383
		428 829	390 394
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 423	50 657
	Kabel-TV	17 546	31 288
	Bredband	54 117	39 912
		124 085	121 857
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 379	92 749
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 551 713	806 560

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	6 549	5 798
	Juridiska åtgärder	0	10 500
	Inkassering avgift/hyra	1 027	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	12 500
	Föreningskostnader	0	1 258
	Förvaltningsarvode	69 188	67 708
	Administration	2 000	1 000
	Konsultarvode	24 457	50 000
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
		122 005	153 948

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 424	9 426
		39 424	39 426

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	84 000	84 000
	Förbättringar	38 185	38 185
		122 185	122 185

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 904 823	3 904 823
	Utgående anskaffningsvärde	3 904 823	3 904 823
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	10 000 000	10 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 000 000	10 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 769 505	-2 647 320
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 185	-122 185
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 891 690	-2 769 505
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 013 133	11 135 318
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 334 000	27 334 000
	Taxeringsvärde mark	56 340 000	56 340 000
		83 674 000	83 674 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 400 000	77 400 000
	Lokaler	6 274 000	6 274 000
		83 674 000	83 674 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 779	27 779
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 779	27 779
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 779	-27 779
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 779	-27 779
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	7 550	6 824
	Klientmedel hos SBC	737 603	1 197 354
	Fordringar	1 340	0
	Räntekonto 1	162 056	0
		908 550	1 204 178

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	410 000	2 937 246
	Reservering enligt stadgar	514 513	410 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-2 937 246
	Vid årets slut	924 513	410 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,290 %	1 700 000	1 700 000	2022-03-16
	Summa skulder till kreditinstitut		1 700 000	1 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		- 1 700 000	- 1 700 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 700 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 920 000	2 920 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	853	853
	Avgifter och hyror	203 840	319 954
		244 119	360 233

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Totalrenovering av hiss DG40 är inledd och första delbetalning har gjorts 2021. Arbetet fortsätter, avslutas och avbetalas under våren 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Jakob Hultman
Ordförande

Björn Bolin
Ledamot

Jonas Darnell
Ledamot

Cristopher Westrell
Ledamot

Karl-Johan Ståhlberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Döbeln upa, org. nr 702000-4086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Döbeln upa för år 2021.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Döbeln upa för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd 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