

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sippan i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 2045.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 1999-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen TÅGSUS. Föreningens andel är 40 procent. Samfälligheten förvaltar för området gemensamt vatten, värme och eldistribution. ÅSFF sköter parkering och lekplatser .

##### Styrelsen

Gunilla Ingeborg Helena Johansson	Ordförande
Britt Elin Almendal	Ledamot
Michael Malmqvist	Ledamot
Maryam Sajadi Seyed Mohammadi	Ledamot
Emil Thalín	Ledamot

Maria Kristina Deijfen	Suppleant
Satu Eliisa Ranta	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabia Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Valberedning

Senait Kubrom

Andrea Walter-De Perlet

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rågen 4	2001	Solna
Rågen 9	2010	Solna
Rågen 3	2013	Solna
Rågen 7	2013	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är centraluppvärmning.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 - 1990 och består av 2 flerbostadshus.

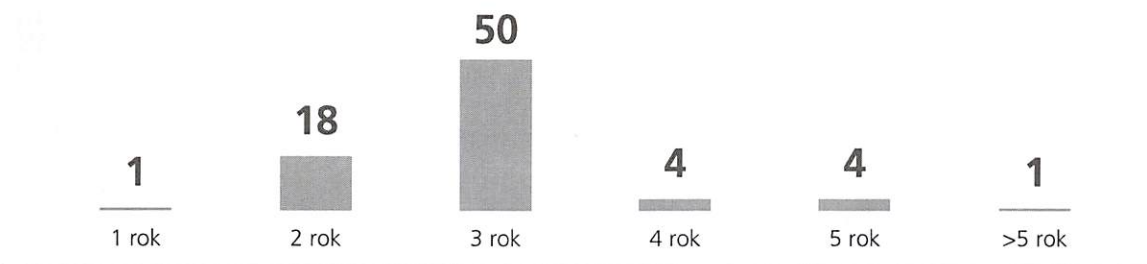
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6,246 m<sup>2</sup>, varav 6,060 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 186 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	186 m <sup>2</sup>	2022-06-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Konferensrum	Åbergssons väg 13
Övernattningsrum	Åbergssons väg 17
Källarförråd	Åbergssons väg 19
Hyrt källarförråd	Åbergssons väg 1

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation och klimatöversyn	2020	TÅGSUS
Hissrenovering	2020	Hus 13
Renovering av hyreslägenheter	2020	Hus 17, nr 31
Målning av tvättstuga	2020	Hus 17
Målning av soprum	2019	Hus 13, 17
Målning och renovering av trapphus och entréhall	2019	Hus 13, 17
Nya kodlås till entrédörr	2019	Hus 17
Slamsugning och spolning av ventilation och vattenledningsrör till tvättstuga	2019	Hus 17
Nytt torkskåp i gemensam tvättstuga	2019	Hus 17
Hissrenovering	2018 - 2019	hus 17
Totalrenovering av en hyreslägenhet	2018	hus 17
Nytt posthanteringssystem	2017	Hus 19-45
Installation av säkerhetsdörrar	2017	Hus 19-45
Förbättrad brandsäkerhet	2016	Samtliga hus
Ny innergård	2016	Hus 13
Underhåll av samtliga hyreslägenheter	2016 - 2017	Samtliga hus
Stamspolning	2015	Samtliga hus
Målning av loftgångar och balkonger	2015	Samtliga hus
Målning och renovering av entréhall	2015	Hus 19
Målning och renovering av samtliga våningsplan	2015	Hus 19
Totalrenovering av tvättstuga	2015	Hus 19
Renovering av cykelförråd	2014	Hus 19
Byte av vattenpump	2014	Hus 19
Ny belysning entréhall och våningsplan	2014	Hus 19
Byte av torktumlare	2013	Hus 13 & 17
Nytt altandäck utanför tvättstugan	2013	Hus 13
Ny fasadbelysning (entréer och loftgångar)	2012	Samtliga hus
Renovering av samtliga våningsplan	2012	Hus 17
Installation av säkerhetsdörrar, samtliga lägenheter	2011	Hus 13 & 17
Renovering entréhall	2011	Hus 13
Nytt posthanteringssystem	2011	Hus 13 & 17
Ny belysning entréhall och våningsplan	2011	Hus 13
Renovering av samtliga våningsplan	2011	Hus 13
Ombyggnad av grovtvättstuga till övernattningsrum	2010	Hus 17
Renovering av soprum	2010	Hus 13
Byggnation av verkstadslokal	2009	Hus 17
Ny plattläggning på framsidan av fastigheten	2009	Hus 17
Renovering av hyreslägenheterna	2009	Hus 17
Stamspolning	2009	Hus 19-45
Målning entréplan	2009	Hus 19
Byte av källardörr	2009	Hus 19

d

<b>Forts. Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Totalrenovering av innergården	2007 - 2008	Hus 17-45
Stamrensning	2007	Hus 17
Nytt låssystem	2007	Hus 13
Totalrenovering av samtliga badrum	2007	Hus 13
Totalrenovering hiss	2006	Hus 19
Totalrenovering tvättstuga	2006	Hus 13
Totalrenovering hiss	2005	Hus 13
Totalrenovering tvättstuga med biutrymmen	2004 - 2007	Hus 17
Nytt låssystem	2004 - 2006	Hus 17
Totalrenovering av samtliga badrum	2002	Hus 17

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service hissar	Hisstech AB
Besiktning hissar	Dekra AB
Städtjänster	Skurgubben Städservice AB
Bredband	Ownit AB
Kabel-TV	Telenor
Hyra av entremattor	Stockholm Hyr-Tvätt AB
Hushållssopor och grovsopor	Suez Recycling AB

### Övrig information

I slutet av år 2019 skrevs avtal med Sfty om att installera ett multialarm för varning för brand, förhöjd temperatur och höga nivåer av fukt. På grund av coronapandemin fick implementering av systemet skjutas upp och den påbörjades först i slutet av september 2020. Eftersom smittspridningen är fortsatt hög är implementeringen ännu inte fullt avslutad. Väntas vara klar under februari 2021.

Radonmätningen är avslutad, utan anmärkning.

Genomgång av föreningens försäkringskydd har gjorts.

De boendes kontaktinformation har uppdaterats. All information till de boende sker nu digitalt.

Enkätundersökning bland medlemmarna har gett stöd för att vidare utreda frågan om omvandling av förskolan Månsträlens lokaler till lägenheter/samlingslokal.

### Föreningens ekonomi

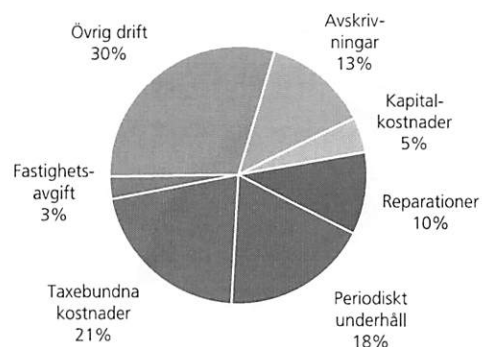
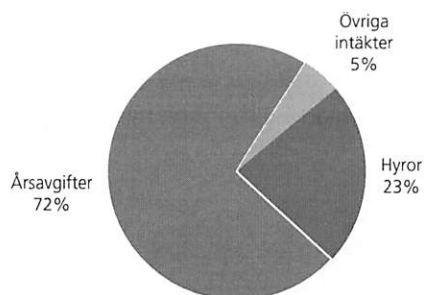
En översyn av årsavgifternas koppling till stadgarna har genomförts. Justeringen innebär en sänkning av årsavgiften för vissa boende och en höjning för andra. Sänkningen 4,6 % är ett genomsnitt över föreningen.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 4.60 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3,919,095</b>	<b>3,802,844</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4,293,174	4,166,581
Finansiella intäkter	9,623	10,357
Minskning kortfristiga fordringar	26,202	4,666
	<b>4,328,999</b>	<b>4,181,604</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3,935,084	3,282,601
Finansiella kostnader	215,224	211,514
Minskning av långfristiga skulder	392,608	389,154
Minskning av kortfristiga skulder	250,657	182,084
	<b>4,793,573</b>	<b>4,065,353</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3,454,521</b>	<b>3,919,095</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-464,574</b>	<b>116,251</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 1 429 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

I mars månad nådde coronapandemin Sverige. Föreningen har följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Uppmaning till de boende har gått ut om försiktighet. Vår fastighetsskötare har kontinuerligt sanerat i trapphus, hissar och entréer.

Fokus, när de gäller underhåll och renovering, har under år 2020 legat på renovering av hissen i hus nr 13, vattenskadur i hus nr 19 och nr 23 samt renovering av hyreslägenheter i nr 17 och nr 31.

Tvättstugan i hus nr 17 har målats.

Byte och reparation av gemensamt vattenrör inom samfälligheten TÅGSUS har skett.

Föreningen har, genom TÅGSUS, bytt samtliga fläktar på taken, som driver frånluftsdonen i lägenheterna. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har också genomförts.

Problem med översvämning på förskolan Månstrålens gård har åtgärdats.

Styrelsen har omförhandlat hyresavtalet med S2H Förskolor AB angående förskolan Månstrålen och förlängt avtalet till 2022-06-30.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	536	536	564	564
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2,083	2,050	1,252	1,099
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3,486	3,554	3,809	3,876
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	36	36	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	90	90	90
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	22	22	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	34	34	33	35
Soliditet (%)	71	71	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-476	31	244	-618
Nettoomsättning (tkr)	4,107	4,093	4,075	3,957

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6,060 m<sup>2</sup> bostäder och 186 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	46,163,190	0	0	46,163,190
Upplåtelseavgifter	10,351,804	0	0	10,351,804
Fond för yttre underhåll	461,529	461,529	-465,614	465,614
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>56,976,523</b>	<b>461,529</b>	<b>-465,614</b>	<b>56,980,608</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5,878,464	-461,529	497,062	-5,913,996
Årets resultat	-475,672	-475,672	-31,448	31,448
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6,354,136</b>	<b>-937,201</b>	<b>465,614</b>	<b>-5,882,549</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>50,622,387</b>	<b>-475,672</b>	<b>0</b>	<b>51,098,059</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-475,672
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5,416,935
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-461,529
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6,354,136</b>

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

461,529
<b>-5,892,607</b>

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

d

## Resultaträkning

1 JANUARY - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4,107,328	4,092,696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	185,846	73,885
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4,293,174</b>	<b>4,166,581</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3,265,633	-2,652,373
Övriga externa kostnader	Not 5	-230,811	-246,639
Personalkostnader	Not 6	-438,640	-383,589
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-628,161	-651,374
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4,563,245</b>	<b>-3,933,976</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-270,071</b>	<b>232,605</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9,623	10,357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215,224	-211,514
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-205,601</b>	<b>-201,157</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-475,672</b>	<b>31,448</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-475,672</b>	<b>31,448</b>

0



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	67,727,069	68,330,544
Maskiner	Not 9	18,579	27,973
Inventarier	Not 10	0	15,292
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67,745,648</b>	<b>68,373,809</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2,800	2,800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2,800</b>	<b>2,800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67,748,448</b>	<b>68,376,609</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	574,301	824,674
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>574,301</b>	<b>824,674</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2,965,083	3,205,485
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2,965,083</b>	<b>3,205,485</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3,539,383</b>	<b>4,030,159</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71,287,831</b>	<b>72,406,768</b>

d

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		56,514,994	56,514,994
Fond för yttre underhåll	Not 13	461,529	465,614
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56,976,523</b>	<b>56,980,608</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5,878,464	-5,913,996
Årets resultat		-475,672	31,448
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6,354,136</b>	<b>-5,882,549</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50,622,387</b>	<b>51,098,059</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5,709,102	15,025,417
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5,709,102</b>	<b>15,025,417</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14,419,815	5,496,108
Leverantörsskulder		149,214	350,081
Skatteskulder		19,313	13,731
Övriga skulder		10,441	77,085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	357,559	346,287
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14,956,342</b>	<b>6,283,292</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71,287,831</b>	<b>72,406,768</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år/10 år	20 år/10 år
Yttre anläggningar	20 år/12 år/10 år	20 år/12 år/10 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsrenovering	10 år	10 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Elanläggning	20 år/15 år	20 år/15 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	15 år	15 år
Våtrum	20 år/10 år	20 år/10 år
Kodlås	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

d

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	3,096,970	3,096,970
	Hyror bostäder	584,978	576,973
	Hyror lokaler	396,008	388,799
	Hyror förråd	2,400	2,400
	Kabel-TV intäkter	2,880	2,880
	Bredbandsintäkter	21,600	21,600
	Gästlägenhet	2,450	3,050
	Öresutjämning	42	24
		<b>4,107,328</b>	<b>4,092,696</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	7,884	7,884
	Försäkringsersättning	111,964	0
	Övriga intäkter	65,998	66,001
		<b>185,846</b>	<b>73,885</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	1,250
	Fastighetsskötsel gård beställning	43,250	54,125
	Städning entreprenad	147,556	156,452
	Städning enligt beställning	0	2,125
	Mattvätt/Hyrmattor	6,243	5,658
	OVK Obl. Ventilationskontroll	75,196	0
	Hissbesiktning	16,200	16,733
	Myndighetstillsyn	13,943	18,500
	Gemensamma utrymmen	11,563	344
	Gård	2,209	2,200
	Serviceavtal	0	12,968
	Förbrukningsmateriel	18,429	5,248
	Teleport/hissanläggning	0	5,033
	Brandskydd	0	6,925
	Fordon	1,396	1,147
		<b>335,984</b>	<b>288,707</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	48,523	17,267
	Lokaler	13,875	331
	Gemensamma utrymmen	12,500	17,409
	Tvättstuga	33,925	39,066
	Sophantering/återvinning	0	12,620
	Entré/trapphus	0	3,012
	Lås	8,151	4,115
	VVS	13,162	18,388
	Ventilation	0	2,094
	Elinstallationer	5,825	8,762
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6,681
	Hiss	0	25,766
	Tak	9,056	10,488
	Fönster	0	4,500
	Vattenskada	341,380	7,617
		<b>486,397</b>	<b>178,116</b>

d

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Hyseslägenheter	28,125	83,158
Förskola	7,500	0
Tvättstuga	31,294	0
Vind	0	128,072
Entré/trapphus	0	86,688
Ventilation	265,105	0
Elinstallationer	10,000	0
Hiss	535,914	317,500
Mark/gård/utemiljö	414	0
	<b>878,352</b>	<b>615,418</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	224,064	224,064
Värme	560,160	560,160
Vatten	140,044	140,044
Sophämtning/renhållning	56,417	76,833
Grovsopor	30,198	8,495
	<b>1,010,883</b>	<b>1,009,596</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	116,928	112,633
Markhyra/vägavgift/avgäld	47,300	47,300
Samfällighetsavgift	101,028	101,028
Kabel-TV	96,093	111,239
Bredband	58,776	58,500
	<b>420,125</b>	<b>430,700</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>133,892</b>	<b>129,836</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3,265,633</b>	<b>2,652,373</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kreditupplysning	0	1,813
Tele- och datakommunikation	5,059	3,959
Juridiska åtgärder	0	22,500
Inkassering avgift/hyra	3,150	2,125
Hysesförluster	0	270
Övriga förluster	33,488	0
Revisionsarvode extern revisor	15,488	15,488
Föreningskostnader	2,512	3,732
Styrelseomkostnader	5,404	19,439
Fritids- och trivselkostnader	1,760	1,926
Studieverksamhet	0	875
Förvaltningsarvode	120,044	118,256
Administration	4,346	5,098
Korttidsinventarier	4,790	4,648
Konsultarvode	27,587	39,376
Tidningar facklitteratur	451	451
Föreningsavgifter	6,732	6,684
	<b>230,811</b>	<b>246,639</b>

U

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	135,000	126,500
	Löner	216,339	171,840
	Kostnadsersättningar	395	0
	Sociala kostnader	86,906	85,249
		<b>438,640</b>	<b>383,589</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	259,229	259,229
	Förbättringar	344,247	359,814
	Maskiner	9,394	9,394
	Inventarier	15,292	22,938
		<b>628,161</b>	<b>651,374</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	12/31/2020	12/31/2019
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	78,991,303	78,991,303
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78,991,303</b>	<b>78,991,303</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10,660,758	-10,041,715
	Årets avskrivningar enligt plan	-603,476	-619,043
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11,264,234</b>	<b>-10,660,758</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>67,727,069</b>	<b>68,330,544</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19,016,282	19,016,282
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	89,685,000	89,685,000
	Taxeringsvärde mark	64,158,000	64,158,000
		<b>153,843,000</b>	<b>153,843,000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	151,600,000	151,600,000
	Lokaler	2,243,000	2,243,000
		<b>153,843,000</b>	<b>153,843,000</b>

d

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>12/31/2020</b>	<b>12/31/2019</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	212,688	212,688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>212,688</b>	<b>212,688</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-184,715	-175,321
	Årets avskrivningar enligt plan	-9,394	-9,394
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-194,109</b>	<b>-184,715</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18,579</b>	<b>27,973</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>12/31/2020</b>	<b>12/31/2019</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	114,688	114,688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114,688</b>	<b>114,688</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-99,396	-76,459
	Årets avskrivningar enligt plan	-15,292	-22,938
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-114,688</b>	<b>-99,397</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>15,291</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>12/31/2020</b>	<b>12/31/2019</b>
	Insats	2,800	2,800
		<b>2,800</b>	<b>2,800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>12/31/2020</b>	<b>12/31/2019</b>
	Skattekonto	84,862	77,576
	Klientmedel hos SBC	489,439	713,610
	Avräkning övrigt	0	33,488
		<b>574,301</b>	<b>824,674</b>

0

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	465,614	334,085
	Reservering enligt stadgar	461,529	461,529
	Överfört via fusion	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-465,614	-330,000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>461,529</b>	<b>465,614</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 12/31/2020	Belopp 12/31/2020	Belopp 12/31/2019	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1.510 %	2,077,367	2,122,527	2021-12-01
	Handelsbanken	1.550 %	510,000	590,000	2022-03-30
	Handelsbanken	1.250 %	3,619,500	3,657,500	2021-02-08
	Handelsbanken	1.500 %	1,460,000	1,540,000	2023-01-30
	Handelsbanken	0.790 %	8,521,500	8,629,500	2021-12-01
	Handelsbanken	1.010 %	3,940,550	3,981,998	2023-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20,128,917</b>	<b>20,521,525</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14,419,815	-5,496,108	
			<b>5,709,102</b>	<b>15,025,417</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18,165,877 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 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	62,699,579	62,699,579

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	12/31/2020	12/31/2019
	Ränta	10,437	12,448
	Avgifter och hyror	347,122	333,839
		<b>357,559</b>	<b>346,287</b>



## Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Slutimplementering av Sfty - multilarm för brand, temperatur och fukt.

Uppdatering av underhållsplan

Färdigställande av kvarvarande åtgärder som följd av OVK-besiktning.

En översyn av årsavgifternas koppling till stadgarna har gjorts och avgifterna har justerats i enlighet med stadgarna.

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

---

SOLNA den 16/14 2021



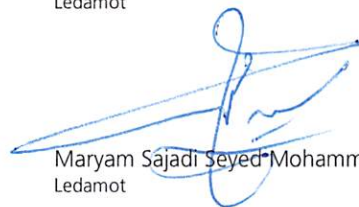
Gunilla Ingeborg Helena Johansson  
Ordförande



Britt Elin Almendal  
Ledamot



Michael Malmqvist  
Ledamot



Maryam Sajadi Seyed Mohammadi  
Ledamot



Emil Thalín  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/15 2021



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sippan i Solna, org.nr 769605-1155.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sippan i Solna för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sippan i Solna för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/5 2021

Carina Toresson