

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sippan i Solna

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 2021 och 2040.
- 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 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

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 gemensamt vatten, värme och eldistribution.

##### Styrelsen

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Gunilla Johansson            | Ordförande |
| Maria Deijfen                | Ledamot    |
| Michael Malmqvist            | Ledamot    |
| Emil Thalín (flyttat 220104) | Ledamot    |
| Peter Wibring                | Ledamot    |

|             |           |
|-------------|-----------|
| Jacob Uhlén | Suppleant |
| Lucas Uhlén | 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

Elin Almendal  
Emelie Fogelqvist

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

### 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

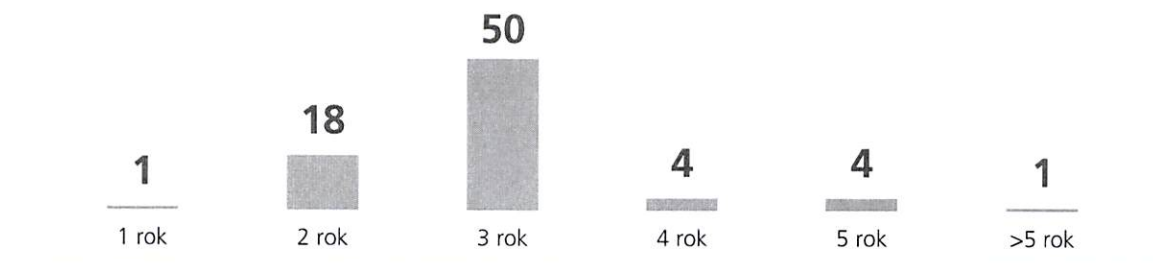
Fastigheterna bebyggdes 1989 - 1990 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 246 m<sup>2</sup>, varav 6 060 m<sup>2</sup> utgör boyta 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> | 2025-06-30 |

| 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 2021 och sträcker sig fram till 2040.  
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll  | År          | Kommentar           |
|---|-------------|---------------------|
| Stampolning   | 2021        | Samtliga hus        |
| Ny grovtvättmaskin  | 2021        | Hus 17              |
| Ny grovtvättmaskin  | 2021        | Hus 13              |
| Nytt cykelställ   | 2021        | Vid hus 17          |
| Besiktning av skyddsrum   | 2021        | Skyddsrum hus 19    |
| Förbättrad dränering  | 2021        | Gården vid nr 25/27 |
| 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              |
| Totalrenovering av en hyreslägenhet   | 2018        | hus 17              |
| Hissrenovering  | 2018 - 2019 | hus 17              |
| Installation av säkerhetsdörrar   | 2017        | Hus 19-45           |
| Nytt posthanteringssystem   | 2017        | Hus 19-45           |
| Förbättrad brandsäkerhet  | 2016        | Samtliga hus        |
| Ny innergård  | 2016        | Hus 13              |
| Underhåll av samtliga hyreslägenheter   | 2016 - 2017 | Samtliga hus        |
| Målning och renovering av samtliga våningsplan                                | 2015        | Hus 19              |
| Målning och renovering av entréhall   | 2015        | Hus 19              |
| Stampolning   | 2015        | Samtliga hus        |
| Totalrenovering av tvättstuga   | 2015        | Hus 19              |
| Målning av loftgångar och balkonger   | 2015        | Samtliga hus        |
| Ny belysning entréhall och våningsplan  | 2014        | Hus 19              |
| Byte av vattenpump  | 2014        | Hus 19              |
| Renovering av cykelförråd   | 2014        | Hus 19              |
| Nytt altandäck utanför tvättstugan  | 2013        | Hus 13              |
| Byte av torktumlare   | 2013        | Hus 13 & 17         |
| Ny fasadbelysning (entréer och loftgångar)                                    | 2012        | Samtliga hus        |
| Renovering av samtliga våningsplan  | 2012        | Hus 17              |
| Renovering entréhall  | 2011        | Hus 13              |
| Installation av säkerhetsdörrar, samtliga lägenheter                          | 2011        | Hus 13 & 17         |
| 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              |
| Stampolning   | 2009        | Hus 19-45           |
| Renovering av hyreslägenheterna   | 2009        | Hus 17              |
| Byggnation av verkstadslokal  | 2009        | Hus 17              |
| Ny plattläggning på framsidan av fastigheten                                  | 2009        | Hus 17              |
| Målning entréplan   | 2009        | Hus 19              |
| Byte av källardörr  | 2009        | Hus 19              |
| Totalrenovering av innergården  | 2007 - 2008 | Hus 17-45           |

|                                    |      |        |
|------------------------------------|------|--------|
| Stamrensning                       | 2007 | Hus 17 |
| Nytt låssystem                     | 2007 | Hus 13 |
| Totalrenovering av samtliga badrum | 2007 | Hus 13 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                     | Leverantör                          |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 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 entrémattor       | Stockholm Hyr-Tvätt AB              |
| Grovsopor                 | Suez Recycling AB                   |
| Trädgårdsskötsel          | Två Smälänningar AB                 |
| Multilarm brand,fukt,temp | Sfty AB                             |

### Övrig information

I mars månad 2020 nådde coronapandemin vårt land. Föreningen har följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer. De boende har uppmanats till försiktighet. Vår fastighetsskötare har kontinuerligt sanerat i trapphus, hissar och entréer.

I slutet av år 2019 skrevs avtal med Sfty AB om att installera ett multilarm för varning för brand, förhöjd temperatur och höga nivåer av fukt. På grund av pandemin fick implementeringen av systemet skjutas upp och påbörjades först i september 2020. Eftersom smittspridningen var fortsatt hög tog installationen längre tid än planerat och först i mars år 2021 var systemet i full drift.

En enkätundersökning bland medlemmarna under år 2020 gav stöd för att utreda frågan om att omvandla förskolan Månstrålens lokaler till lägenheter/samlingssal. Styrelsen utredde frågan och tog fram underlag för en ny enkätundersökning. Denna genomfördes under året och gav inte tillräckligt stöd för att gå vidare i frågan. Styrelsen har därefter omförhandlat hyresavtalet med S2H Förskolor AB och förlängt hyresavtalet till 2025-06-30.

Under året har en ny underhållsplan tagits fram som gäller åren 2021-2040.

Styrelsen har under året satt ett ökat fokus för säkerhetsfrågorna i föreningen.

### Föreningens ekonomi

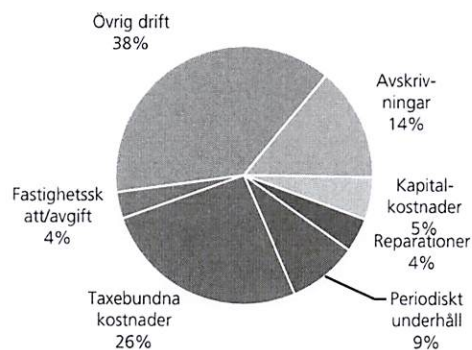
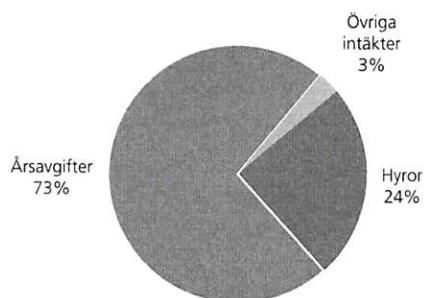
En översyn av årsavgifternas koppling till stadgarna genomfördes år 2020. Justeringen innebar en sänkning av årsavgiften för vissa boende och en höjning för andra. Årsavgifterna sänktes med 4,6 % från 2021-01-01.

d

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>3 454 521</b> | <b>3 919 095</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 4 059 550        | 4 293 174        |
| Finansiella intäkter                     | 8 915            | 9 623            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 6 676            | 26 202           |
|  | <b>4 075 142</b> | <b>4 328 999</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 3 302 994        | 3 935 084        |
| Finansiella kostnader                    | 220 648          | 215 224          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 383 608          | 392 608          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 77 857           | 250 657          |
|  | <b>3 985 107</b> | <b>4 793 573</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>3 544 556</b> | <b>3 454 521</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>90 034</b>    | <b>-464 574</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stampsugning har genomförts.

Avtal har tecknats med Två Smälänningar AB om trädgårdsskötsel.

En långsiktig trädvårdsplan har tagits fram.

Problem med dränering på gården vid nr 25/27 har åtgärdats.

Nytt cykelställ har monterats vid hus 17.

Nya grovtvättmaskiner har installerats i hus 13 och i hus 17.

Taket över entréerna i läghusen har tvättats och målats.

Skyddsrummet i källaren i hus 19 har besiktigats och godkänts.

Kvarvarande åtgärder till följd av OVK-besiktning år 2020 har åtgärdats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

## Flerårsöversikt

| <b>Nyckeltal</b>                         | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 511         | 536         | 536         | 564         |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 2 099       | 2 083       | 2 050       | 1 252       |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 419       | 3 486       | 3 554       | 3 809       |
| 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 | 35          | 34          | 34          | 33          |
| Soliditet (%)                            | 71          | 71          | 71          | 70          |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -45         | -476        | 31          | 244         |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 970       | 4 107       | 4 093       | 4 075       |

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

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>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                  | -461 529   | 461 529                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>56 976 523</b>          | <b>461 529</b>           | <b>-461 529</b>  | <b>56 976 523</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -6 354 136                 | -461 529                 | -14 143  | -5 878 464                 |
| Årets resultat                 | -44 848                    | -44 848                  | 475 672  | -475 672                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-6 398 984</b>          | <b>-506 377</b>          | <b>461 529</b>   | <b>-6 354 136</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>50 577 539</b>          | <b>-44 848</b>           | <b>0</b>   | <b>50 622 387</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -44 848           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 892 607        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -461 529          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-6 398 984</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 358 135           |
| <b>-6 040 849</b> |

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

J

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2021              | 2020              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 969 745         | 4 107 328         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 89 806            | 185 846           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>4 059 550</b>  | <b>4 293 174</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 607 154        | -3 265 633        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -237 208          | -230 811          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -458 631          | -438 640          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -589 672          | -628 161          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 892 665</b> | <b>-4 563 245</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>166 885</b>    | <b>-270 071</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 8 915             | 9 623             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -220 648          | -215 224          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-211 733</b>   | <b>-205 601</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-44 848</b>    | <b>-475 672</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-44 848</b>    | <b>-475 672</b>   |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     |          | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8,15 | 67 145 466        | 67 727 069        |
| Maskiner                                       | Not 9    | 10 510            | 18 579            |
| Inventarier                                    | Not 10   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>67 155 976</b> | <b>67 745 648</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>67 158 776</b> | <b>67 748 448</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12   | 648 764           | 574 301           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>648 764</b>    | <b>574 301</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |          | 2 973 978         | 2 965 083         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>2 973 978</b>  | <b>2 965 083</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>3 622 742</b>  | <b>3 539 383</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>70 781 518</b> | <b>71 287 831</b> |

d

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 56 514 994        | 56 514 994        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 461 529           | 461 529           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>56 976 523</b> | <b>56 976 523</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -6 354 136        | -5 878 464        |
| Årets resultat                                 |           | -44 848           | -475 672          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-6 398 984</b> | <b>-6 354 136</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>50 577 539</b> | <b>50 622 387</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 15 459 201        | 5 709 102         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>15 459 201</b> | <b>5 709 102</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 4 286 108         | 14 419 815        |
| Leverantörsskulder                             |           | 72 460            | 149 214           |
| Skatteskulder                                  |           | 10 753            | 19 313            |
| Övriga skulder                                 |           | 10 440            | 10 441            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 365 017           | 357 559           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>4 744 778</b>  | <b>14 956 342</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>70 781 518</b> | <b>71 287 831</b> |

d

## 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               | 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    | Fullt avskriven   | 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                | Fullt avskriven   | 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.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | 2021             | 2020             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 2 953 385        | 3 096 970        |
| Hyror bostäder    | 592 635          | 584 978          |
| Hyror lokaler     | 396 008          | 396 008          |
| Hyror förråd      | 2 400            | 2 400            |
| Kabel-TV intäkter | 2 880            | 2 880            |
| Bredbandsintäkter | 21 600           | 21 600           |
| Gästlägenhet      | 800              | 2 450            |
| Öresutjämning     | 37               | 42               |
|                   | <b>3 969 745</b> | <b>4 107 328</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2021</b>   | <b>2020</b>    |
|--------------|-------------------------------|---------------|----------------|
|              | Fakturerade kostnader         | 75 188        | 7 884          |
|              | Försäkringsersättning         | 0             | 111 964        |
|              | Övriga intäkter               | 14 618        | 65 998         |
|              |                               | <b>89 806</b> | <b>185 846</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 106 188        | 43 250         |
|              | Städning entreprenad               | 145 500        | 147 556        |
|              | Städning enligt beställning        | 16 250         | 0              |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                 | 10 038         | 6 243          |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll      | 7 500          | 75 196         |
|              | Hissbesiktning                     | 3 923          | 16 200         |
|              | Myndighetstillsyn                  | 0              | 13 943         |
|              | Gemensamma utrymmen                | 2 569          | 11 563         |
|              | Gård                               | 3 938          | 2 209          |
|              | Serviceavtal                       | 13 320         | 0              |
|              | Förbrukningsmateriel               | 6 016          | 18 429         |
|              | Teleport/hissanläggning            | 5 925          | 0              |
|              | Brandskydd                         | 111 310        | 0              |
|              | Fordon                             | 1 225          | 1 396          |
|              |                                    | <b>433 702</b> | <b>335 984</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                |                |                |
|              | Hyreslägenheter                    | 0              | 48 523         |
|              | Lokaler                            | 0              | 13 875         |
|              | Förskola                           | 5 313          | 0              |
|              | Gemensamma utrymmen                | 0              | 12 500         |
|              | Tvättstuga                         | 5 289          | 33 925         |
|              | Lås                                | 7 616          | 8 151          |
|              | Installationer                     | 1 121          | 0              |
|              | VVS                                | 46 117         | 13 162         |
|              | Värmeanläggning/undercentral       | 10 165         | 0              |
|              | Elinstallationer                   | 29 292         | 5 825          |
|              | Hiss                               | 8 543          | 0              |
|              | Tak                                | 22 500         | 9 056          |
|              | Vattenskada                        | 41 545         | 341 380        |
|              |                                    | <b>177 501</b> | <b>486 397</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                |                |
|              | Hyreslägenheter                    | 0              | 28 125         |
|              | Förskola                           | 0              | 7 500          |
|              | Gemensamma utrymmen                | 6 250          | 0              |
|              | Tvättstuga                         | 137 824        | 31 294         |
|              | VVS                                | 88 750         | 0              |
|              | Ventilation                        | 0              | 265 105        |
|              | Elinstallationer                   | 0              | 10 000         |
|              | Hiss                               | 0              | 535 914        |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 125 311        | 414            |
|              |                                    | <b>358 135</b> | <b>878 352</b> |

d

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Fortsättning Not 4                       |                  |                  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>              |                  |                  |
| El                                       | 224 064          | 224 064          |
| Värme                                    | 560 160          | 560 160          |
| Vatten                                   | 140 044          | 140 044          |
| Sophämtning/renhållning                  | 126 774          | 56 417           |
| Grovsopor                                | 19 204           | 30 198           |
|  | <b>1 070 246</b> | <b>1 010 883</b> |
| <b>Övriga driftkostnader</b>             |                  |                  |
| Försäkring                               | 121 232          | 116 928          |
| Markhyra/vägavgift/avgäld                | 1 875            | 47 300           |
| Samfällighetsavgift                      | 150 328          | 101 028          |
| Kabel-TV                                 | 99 127           | 96 093           |
| Bredband                                 | 58 776           | 58 776           |
|  | <b>431 338</b>   | <b>420 125</b>   |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>   | <b>136 232</b>   | <b>133 892</b>   |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>             | <b>2 607 154</b> | <b>3 265 633</b> |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>    |                  |                  |
|  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
| Kreditupplysning                         | 625              | 0                |
| Tele- och datakommunikation              | 4 734            | 5 059            |
| Juridiska åtgärder                       | 28 750           | 0                |
| Inkassering avgift/hyra                  | 463              | 3 150            |
| Hyresförluster                           | 1                | 0                |
| Övriga förluster                         | 0                | 33 488           |
| Revisionsarvode extern revisor           | 16 250           | 15 488           |
| Föreningskostnader                       | 3 819            | 2 512            |
| Styrelseomkostnader                      | 16 130           | 5 404            |
| Fritids- och trivselkostnader            | 1 567            | 1 760            |
| Förvaltningsarvode                       | 122 728          | 120 044          |
| Administration                           | 3 951            | 4 346            |
| Korttidsinventarier                      | 649              | 4 790            |
| Konsultarvode                            | 30 312           | 27 587           |
| Tidningar facklitteratur                 | 689              | 451              |
| Föreningsavgifter                        | 6 542            | 6 732            |
|  | <b>237 208</b>   | <b>230 811</b>   |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>           |                  |                  |
|  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
| <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                  |                  |
| Föreningen har inte haft någon anställd. |                  |                  |
| <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                  |                  |
| Styrelse och internrevisor               | 125 000          | 135 000          |
| Löner                                    | 228 828          | 216 339          |
| Kostnadsersättningar                     | 0                | 395              |
| Sociala kostnader                        | 104 803          | 86 906           |
|  | <b>458 631</b>   | <b>438 640</b>   |

| <b>Not 7</b> | AVSKRIVNINGAR | 2021           | 2020           |
|--------------|---------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad       | 259 229        | 259 229        |
|              | Förbättringar | 322 374        | 344 247        |
|              | Maskiner      | 8 069          | 9 394          |
|              | Inventarier   | 0              | 15 292         |
|              |               | <b>589 672</b> | <b>628 161</b> |

| <b>Not 8</b> | BYGGNADER OCH MARK                            | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
|              | <b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -11 264 234        | -10 660 758        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -581 603           | -603 476           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-11 845 837</b> | <b>-11 264 234</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>67 145 466</b>  | <b>67 727 069</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> |

| <b>Not 9</b> | MASKINER                                       | 2021-12-31      | 2020-12-31      |
|--------------|--|-----------------|-----------------|
|              | <b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                 |                 |
|              | Vid årets början                               | -194 109        | -184 715        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -8 069          | -9 394          |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0               | 0               |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-202 178</b> | <b>-194 109</b> |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>10 510</b>   | <b>18 579</b>   |

d

| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                                | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                   |                   |                   |
|               | 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>    |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -114 688          | -99 396           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | 0                 | -15 292           |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-114 688</b>   | <b>-114 688</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 11</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Insats  | 2 800             | 2 800             |
|               |   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>Not 12</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                          | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Löneförskott                                      | -3 500            | 0                 |
|               | Skattekonto                                       | 81 061            | 84 862            |
|               | Klientmedel hos SBC                               | 570 578           | 489 439           |
|               | Fordringar  | 625               | 0                 |
|               |   | <b>648 764</b>    | <b>574 301</b>    |
| <b>Not 13</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                  | 461 529           | 465 614           |
|               | Reservering enligt stadgar                        | 461 529           | 461 529           |
|               | Överfört via fusion                               | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                    | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut               | -461 529          | -465 614          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                             | <b>461 529</b>    | <b>461 529</b>    |

d

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | Räntesats<br>2021-12-31 | Belopp<br>2021-12-31 | Belopp<br>2020-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,150 %                 | 2 032 207            | 2 077 367            | 2026-12-01               |
| Handelsbanken                                  | 1,550 %                 | 430 000              | 510 000              | 2022-03-30               |
| Handelsbanken                                  | 1,250 %                 | 3 581 500            | 3 619 500            | 2022-02-10               |
| Handelsbanken                                  | 1,500 %                 | 1 380 000            | 1 460 000            | 2023-01-30               |
| Handelsbanken                                  | 0,940 %                 | 8 422 500            | 8 521 500            | 2024-12-01               |
| Handelsbanken                                  | 1,010 %                 | 3 899 102            | 3 940 550            | 2023-12-01               |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>19 745 309</b>    | <b>20 128 917</b>    |                          |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | -4 286 108           | -14 419 815          |                          |
|  |                         | <b>15 459 201</b>    | <b>5 709 102</b>     |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 372 269 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 beläning har bekräftats hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 62 699 579 | 62 699 579 |

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Ränta              | 17 929         | 10 437         |
| Avgifter och hyror | 338 193        | 347 122        |
| Ränta extern bank  | 8 895          | 0              |
|                    | <b>365 017</b> | <b>357 559</b> |

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hjärtstartare kommer att installeras och finnas tillgängliga i entréerna i hus 13, 17 och 19.

Under året har fler cykelställ monterats vid hus 17. Under år 2022 kommer cykelparkeringen att förses med tak.

Golven i soprummen i hus 13 och hus 17 behöver renoveras. Detta kommer att ske under år 2022.

Fogarna i tegelväggarna kommer att besiktigas under år 2022.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Solna den 10 / 5 2022



Gunilla Johansson  
Ordförande



Maria Deijfen  
Ledamot



Michael Malmqvist  
Ledamot

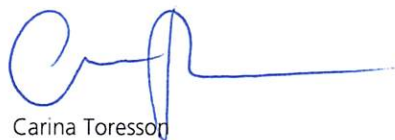


Lucas Uhlén  
Tjänstgörande suppleant för avflyttad ledamot Emil Thalín



Peter Wibring  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2022



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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsd 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 revisionsd 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 18/5 2022



Carina Toresson