

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sippan i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 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 Bo Göthe Malmqvist	Ledamot
Lucas Uhlén	Ledamot
Peter Wibring	Ledamot
Jacob Uhlén	Suppleant
Jocelyn Vasquez	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Satu Ranta
Carina Rosendahl Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

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

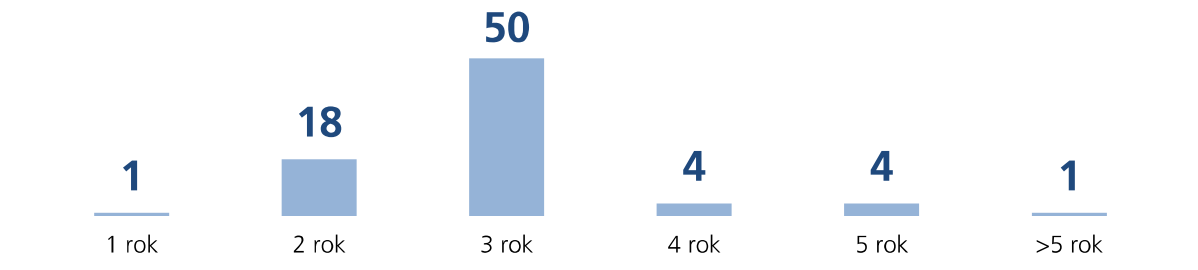
Fastigheterna bebyggdes 1989 - 1990 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 246 m², varav 6 060 m² utgör boyta och 186 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	186 m ²	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
Övernattningsrum uppgraderad till brandcell	2022	Hus 17
Jordfelsbrytare i hyresrätter	2022	Samtliga hus
Två nya tvättmaskiner	2022	Hus 17
Samtliga allmänna brandsläckare servade	2022	Samtliga hus
Underhåll av ytterdörrar	2022	Hus 17 och 13
Stamspolning	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
Ny innergård	2016	Hus 13
Underhåll av samtliga hyreslägenheter	2016 - 2017	Samtliga hus
Stamspolning	2015	Samtliga hus
Totalrenovering av tvättstuga	2015	Hus 19
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
Ny belysning entréhall och våningsplan	2014	Hus 19
Byte av vattenpump	2014	Hus 19
Renovering av cykelförråd	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
Renovering entréhall	2011	Hus 13
Installation av säkerhetsdörrar, samtliga lägenheter	2011	Hus 13 & 17
Ny belysning entréhall och våningsplan	2011	Hus 13

Nytt posthanteringssystem	2011	Hus 13 & 17
Renovering av samtliga våningsplan	2011	Hus 13
Ombyggnad av grovtvättstuga till övernattningsrum	2010	Hus 17
Renovering av soprum	2010	Hus 13
Renovering av hyreslägenheterna	2009	Hus 17
Byggnation av verkstadslokal	2009	Hus 17
Ny plattläggning på framsidan av fastigheten	2009	Hus 17
Stamspolning	2009	Hus 19-45
Byte av källardörr	2009	Hus 19
Målning entréplan	2009	Hus 19
Totalrenovering av innergården	2007 - 2008	Hus 17-45
Nytt låssystem	2007	Hus 13
Totalrenovering av samtliga badrum	2007	Hus 13

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak över cykelställ	2023	Utanför hus 17
Nytt kök hyresrätt	2023	Hus 17

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

Med anledning av höjd inflation och oro kring kostnadsutvecklingen i samhället har styrelsen beslutat att från och med 1 jan 2023 höja årsavgiften med 5 %.

Förskolan Månstrålen har fullbetalt avbetalning av kostnader i samband med installation av ventilation, genomförd åren 2015/2016.

Förändringar i det säkerhetspolitiska läget i Europa och kriget i Ukraina har lett till att styrelsen har gjort en genomgång av föreningens skyddsrum i källaren till hus 19. Under år 2023 kommer kompletterande utrustning att köpas in till skyddsrummet.

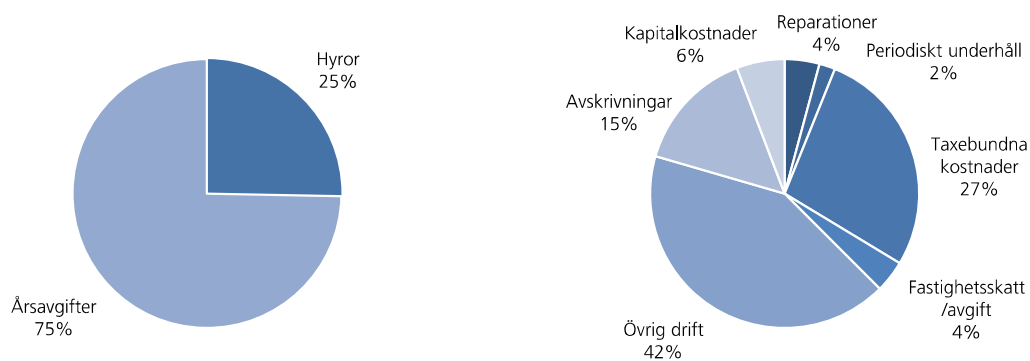
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 544 556	3 454 521
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 985 770	4 059 550
Finansiella intäkter	21 888	8 915
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 676
Ökning av kortfristiga skulder	87 915	0
	4 095 573	4 075 142
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 093 970	3 302 994
Finansiella kostnader	227 209	220 648
Ökning av kortfristiga fordringar	39 577	0
Minskning av långfristiga skulder	392 608	383 608
Minskning av kortfristiga skulder	0	77 857
	3 753 364	3 985 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 886 765	3 544 556
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	342 209	90 034

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat av tre hjärtstartare i entréerna till hus 13, 17 och 19. De boende har fått utbildning i Hjärt-Lungräddning, HLR, och i hur man hanterar hjärtstartare.

Övernattningsrummet har uppgraderats till egen brandcell.

Två nya tvättmaskiner har inköpts till hus 17.

Underhåll av ytterdörrar har genomförts.

Vår fastighets-skötare har genomgått ronderingsutbildning via Brandsäkra.

En genomgång av multilarmsystemet för brand, fukt och hög temperatur har skett med hjälp av leverantören för att förbättra funktionaliteten. Byte av batterier i brandvarnarna sker varje år i december.

Under våren har 4 odlingslådor vid hus 19 och 2 odlingslådor vid hus 17 placerat ut.

Städdagar har genomförts i april och i oktober.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	511	536	536
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 116	2 099	2 083	2 050
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 351	3 419	3 486	3 554
Elkostnad/m ² totalyta	36	36	36	36
Värmekostnad/m ² totalyta	90	90	90	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	35	34	34
Soliditet (%)	72	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	111	-45	-476	31
Nettoomsättning (tkr)	3 986	3 970	4 107	4 093

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 060 m² bostäder och 186 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	46 163 190	0	0	46 163 190
Upplåtelseavgifter	10 351 804	0	0	10 351 804
Fond för yttre underhåll	729 962	626 568	-358 135	461 529
S:a bundet eget kapital	57 244 956	626 568	-358 135	56 976 523
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 667 419	-626 568	313 287	-6 354 136
Årets resultat	111 247	111 247	44 848	-44 848
S:a fritt eget kapital	-6 556 171	-515 321	358 135	-6 398 984
S:a eget kapital	50 688 785	111 247	0	50 577 539

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	111 247
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 040 849
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-626 568
summa balanserat resultat	-6 556 170

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

73 633
-6 482 537

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 985 770	3 969 745
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	89 806
Summa rörelseintäkter		3 985 770	4 059 550
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 453 269	-2 607 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 386	-237 208
Personalkostnader	Not 6	-444 315	-458 631
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-575 232	-589 672
Summa rörelsekostnader		-3 669 203	-3 892 665
RÖRELSERESULTAT		316 567	166 885
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 888	8 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 209	-220 648
Summa finansiella poster		-205 321	-211 733
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		111 247	-44 848
ÅRETS RESULTAT		111 247	-44 848

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	66 577 652	67 145 466
Maskiner	Not 9	3 092	10 510
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 580 744	67 155 976
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 583 544	67 158 776
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		42 049	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	968 653	648 764
Summa kortfristiga fordringar		1 010 702	648 764
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 993 826	2 973 978
Summa kassa och bank		2 993 826	2 973 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 004 528	3 622 742
SUMMA TILLGÅNGAR		70 588 071	70 781 518

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 514 994	56 514 994
Fond för yttre underhåll	Not 13	729 962	461 529
Summa bundet eget kapital		57 244 956	56 976 523
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 667 417	-6 354 136
Årets resultat		111 247	-44 848
Summa fritt eget kapital		-6 556 171	-6 398 984
SUMMA EGET KAPITAL		50 688 785	50 577 539
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 530 387	15 459 201
Summa långfristiga skulder		10 530 387	15 459 201
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 822 314	4 286 108
Leverantörsskulder		27 631	72 460
Skatteskulder		14 039	10 753
Övriga skulder		11 054	10 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	493 861	365 017
Summa kortfristiga skulder		9 368 899	4 744 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 588 071	70 781 518

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	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år/10 år	20 år/10 år
Yttre anläggningar	20 år/10år	20 år/12 år/10 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	10 år
Fastighetsrenovering	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tvättstuga		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	20 år/10 år
Kodlås	10 år	10 år
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	2 949 199	2 953 385
	Hyror bostäder	606 076	592 635
	Hyror lokaler	390 764	396 008
	Hyror förråd	2 400	2 400
	Kabel-TV intäkter	2 880	2 880
	Bredbandsintäkter	21 600	21 600
	Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
	Gästlägenhet	5 800	800
	Öresutjämning	47	37
		3 985 770	3 969 745
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	75 188
	Övriga intäkter	0	14 618
		0	89 806

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	119 625	106 188
	Städning entreprenad	158 507	145 500
	Städning enligt beställning	0	16 250
	Mattvätt/Hyrmattor	10 938	10 038
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 500
	Hissbesiktning	5 326	3 923
	Gemensamma utrymmen	1 463	2 569
	Gård	3 981	3 938
	Serviceavtal	20 699	13 320
	Förbrukningsmateriel	30 028	6 016
	Teleport/hissanläggning	10 017	5 925
	Störningsjour och larm	132 156	0
	Brandskydd	69 484	111 310
	Fordon	0	1 225
		562 223	433 702
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 814	0
	Lokaler	1 950	0
	Förskola	0	5 313
	Gemensamma utrymmen	14 469	0
	Tvättstuga	7 472	5 289
	Entré/trapphus	2 250	0
	Lås	8 187	7 616
	Installationer	82 400	1 121
	VVS	1 769	46 117
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 165
	Ventilation	1 153	0
	Elinstallationer	7 946	29 292
	Hiss	20 725	8 543
	Tak	0	22 500
	Vattenskada	7 733	41 545
		159 868	177 501
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	6 250
	Tvättstuga	73 633	137 824
	VVS	0	88 750
	Mark/gård/utemiljö	0	125 311
		73 633	358 135
	Taxebundna kostnader		
	El	224 064	224 064
	Värme	560 160	560 160
	Vatten	140 044	140 044
	Sophämtning/renhållning	126 711	126 774
	Grovsopor	21 226	19 204
		1 072 205	1 070 246
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	123 295	121 232
	Markhyra/väggavgift/avgäld	0	1 875
	Samfällighetsavgift	150 328	150 328
	Kabel-TV	103 899	99 127
	Bredband	58 776	58 776
		436 298	431 338
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	149 042	136 232
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 453 269	2 607 154

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	625
	Tele- och datakommunikation	2 688	4 734
	Juridiska åtgärder	0	28 750
	Inkassering avgift/hyra	2 239	463
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	21 808	16 250
	Föreningskostnader	3 225	3 819
	Styrelseomkostnader	11 200	16 130
	Fritids- och trivselkostnader	1 269	1 567
	Studieverksamhet	1 514	0
	Förvaltningsarvode	125 411	122 728
	Administration	13 212	3 951
	Korttidsinventarier	0	649
	Konsultarvode	12 406	30 312
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Föreningsavgifter	0	6 542
		196 386	237 208
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	125 000	125 000
	Löner	217 935	228 828
	Sociala kostnader	101 380	104 803
		444 315	458 631
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	259 229	259 229
	Förbättringar	308 585	322 374
	Maskiner	7 419	8 069
		575 232	589 672

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 991 303	78 991 303
	Utgående anskaffningsvärde	78 991 303	78 991 303
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 845 837	-11 264 234
	Årets avskrivningar enligt plan	-567 814	-581 603
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 413 650	-11 845 837
	Planenligt restvärde vid årets slut	66 577 652	67 145 466
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 016 282	19 016 282
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	84 698 000	89 685 000
	Taxeringsvärde mark	68 158 000	64 158 000
		152 856 000	153 843 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	149 800 000	151 600 000
	Lokaler	3 056 000	2 243 000
		152 856 000	153 843 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 688	212 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	212 688	212 688
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-202 178	-194 109
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 418	-8 069
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-209 596	-202 178
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 092	10 510

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 688	114 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	114 688	114 688
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 688	-114 688
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-114 688	-114 688
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Löneförskott	0	-3 500
	Skattekonto	75 714	81 061
	Klientmedel hos SBC	765 033	570 578
	Fordringar	0	625
	Räntekonto hos SBC	127 906	0
		968 653	648 764
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	461 529	461 529
	Reservering enligt stadgar	626 568	461 529
	Överfört via fusion	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-358 135	-461 529
	Vid årets slut	729 962	461 529

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,150 %	1 987 047	2 032 207	2026-12-01
	Handelsbanken	2,290 %	350 000	430 000	2027-03-30
	Handelsbanken	3,350 %	3 543 500	3 581 500	2023-02-10
	Handelsbanken	1,500 %	1 300 000	1 380 000	2023-01-30
	Handelsbanken	0,940 %	8 314 500	8 422 500	2024-12-01
	Handelsbanken	1,010 %	3 857 654	3 899 102	2023-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		19 352 701	19 745 309	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 822 314	-4 286 108	
			10 530 387	15 459 201	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 389 661 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.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
		Fastighetsinteckningar	62 699 579

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
		Ränta	19 737
Avgifter och hyror	348 905	338 193	
Ränta extern bank	0	8 895	
Tillgodo	125 219	0	
	493 861	365 017	

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bygge av tak över cykelstället vid hus 17 genomfördes aldrig under år 2022 utan det kommer att ske under år 2023.

Kök i hyreslägenhet i hus 17 kommer att renoveras.

Ojämnhet i marken, med risk för vattensamling, vid hus 37/39 kommer att åtgärdas.

Kompletterande utrustning till skyddsrummet kommer att köpas in.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Gunilla Johansson
Ordförande

Maria Deijfen
Ledamot

Michael Bo Göthe Malmqvist
Ledamot

Lucas Uhlén
Ledamot

Peter Wibring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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 / 2023

Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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