



Org Nr: 716419-5328

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygatan

Org.nr: 716419-5328

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygatan med säte i Solna org.nr. 716419-5328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1986. Byggnaderna på fastigheten Spenaten 1 byggdes 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Spenaten 1	1968
Totalt 1 objekt	

Föreningen äger fastigheterna Spenaten 1 som består av (6) bostadshus i Solna kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	260
355	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30061
20	lägenheter (hyresrätt)	1753
Totalt 378 objekt		32074

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 88 st 2 rok, 150 st 3 rok, 40 st 4 rok, 12 st 5 rok, 30 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna-Maria Säll	Ordförande	2021-04-29	
Ulf Gunnarsson	Ledamot	2021-04-29	
Dragan Mitrovic	Ledamot	2021-04-29	
Michael Fryland	Ledamot	2021-04-29	
Pavel Tanasienko Musamba	Ledamot	2021-04-29	
Ann-Christin Andersson	Ledamot	2021-04-29	
Sofie Wilander	Ledamot	2021-04-29	
Lena Rudolfsson	Suppleant	2021-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Fryland ledamot och Lena Rudolfsson. Anna-Maria Säll avgår 2022-04-20 pga flyttning från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa möten har styrelsen deltagit i ett flertal möten med externa parter i tillägg till interna projekt.

Firmatecknare har varit: Ulf Gunnarsson, Anna-Maria Säll, Dragan Mitrovic, David von Martens, Michael Fryland, Pavel Tanasienko Musamba, Ann-Christin Andersson, Sofie Wilander.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Henrik Bökman vald av föreningen med Lena Hagman som suppleant, samt Joakim Häll revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ulf Peterson, Per Knutsson (sammankallade), Barbara Säbom samt David von Martens, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-29. På stämman närvarade 33 st röstberättigade medlemmar, varav 8 st via poströstning. Två (2) fullmakter hade lämnats av frånvarande medlemmar till närvarande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har från och med den 1/7 höjts med 1%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Fastigheter

I tillägg till bostadshusen består fastigheterna av fyra (4) miljöhus för källsortering och återvinning av hushållsavfall samt ett (1) hus för grovsopor.

Våningsplan 6 och 7, bestående av 82 lägenheter blev tillbyggd 2005-2006. Miljöhusen blev uppförda 2006-2007.

Föreningen har fyra (4) lokaler med en sammanlagd yta av 260 m². Tre (3) av dessa är uthyrda till näringsidkare och en (1) utnyttjas av bostadsrättsföreningen som föreningslokal.

Förvaltning/Drift

MH Drift är vår förvaltare av våra fastigheter och driftssystem, HSB sköter den ekonomiska förvaltningen. Grön Stad sköter våra gårdar och har hand om snöskottningen.

Bank och skulder

Föreningens bankförbindelser är Handelsbanken, Swedbank, SBAB och Stadshypotek.

Vi har per 2021-12-31 en låneskuld på 141 000 000 kr fördelat på 10 olika lån, 4 hos Swedbank och 6 lån hos Stadshypotek AB. Villkor för de 10 olika lånen står i not 12 årsredovisningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Underhåll och investeringar

Miljöhus och sophantering

Föreningen har avtal för återvinning och sophantering med Veolia och med Suez recycling.

Suez recycling hanterar våra hushållssopor, trasiga och defekta lampor samt batterier från våra miljöhus. Dom hanterar även större el-avfallet från vårt grovsoprum, resterande återvinning hanteras av Veolia. Kostnaderna för sophantering har ökat under året.

El

Avläsning av elförbrukning görs av Infometric och elförbrukningen aviseras via avgifts- och hyresavier från HSB. Avläsning sker perioderna; dec - feb, mars – maj, juni - aug samt sep - nov. Elpriserna höjdes till 1,43kr/kWh ex moms från och med Oktober 2021. Vi tecknade avtal med "bra miljöval" för grön el som ger oss möjlighet till bidrag för miljövänliga investeringar. Rörlig kostnad för el går via Energi Sverige och det fasta nätet ägs av Vattenfall. Vi har förlängt avtalet med Energi Sverige AB till 2024.

Hissarna

Vi har avtal med Mankan Hiss AB numera Stockholms Hiss & Elteknik.

HSAB har under vecka 49 2021 genomfört den årliga säkerhetsbesiktningen av våra 20 hissar. Besiktningen gick bra, endast en anmärkning och en notering båda av enklare typ, dessa punkter är beställda för åtgärd.

Gårdarna

Föreningens gårdar underhålls löpande av Green Landscaping numera Grön stad. Utöver det löpande underhållet så har styrelsen och Grön Stad en god dialog om vilka punktinsatser som behöver göras under året.

Föreningen har under året låtit utföra ett större antal nyplantering av blumlökar och buskar samt beskärningar av buskar både runt våra hus och gångvägar. Det har även köps in två uthomsbord till varje gård.

Parkering

Parkeringsbevakning av föreningens vägar och gårdar sköts av Parkman. Dom har till uppgift att kontrollera och bevaka våra vägar inom området. I deras uppdrag ingår även att bötfälla dom som inte respekterar våra parkeringsregler.

Värmesystem, värmepumpar och styrsystem

Under 2020 byttes värmepumpen i hus A. Efterföljande ljudmätningar har pågått under 2021 för att kontrollera att maskinerna uppfyller uppställda ljudkrav.

Krypgrunder och kulvertgångar

Under 2021 påbörjades sanering av krypgrunderna från organiskt material samt inventering av avloppsrör och dagvattenrör. Det brister som upptäcks återgärdas. Arbetet beräknas vara klart 2022.

Trapphus, portar och passersystem

Våra trapphus, vårt passersystem och våra portar ska renoveras och uppgraderas till dagens standard. Med denna trapphusrenovering är målet både att få ett mer funktionellt och säkrare passersystem samt att föreningen får trapphus och korridorer som vi kan vara stolta över.

Föreningen har anlitat två arkitekter med lång erfarenhet av denna typ av projekt. Arkitekterna har tagit fram en renoveringsplan och upphandling av entreprenad pågår just nu. På uppdrag av styrelsen har en arbetsgrupp bestående av medlemmar i föreningen haft i uppdrag att utvärdera olika passersystem. Den upphandlingen är nu klar.

Projektet har fördröjts bland annat pga pandemin men planeras att starta under året.

Terrasser

En del terrasser har haft problem med fukt och läckage. Utredning har pågått under 2021, planer finns att börja åtgärda detta under 2022.

Radonmätningar

Den radonmätningar som skulle ha genomförts under 2020 -2021 gick inte att utföra p.g.a. risken för smittspridning av covid-19 för både föreningens medlemmar samt förvaltarens personal. Radonmätning är nu påbörjad.

Cykelförvaring

Under året har cykelställen vid hus F bytts ut till mer robusta cykelställ som ger möjlighet till att låsa fast cykeln på ett mer stölsäkert sätt. I framtiden finns planer att bygga nya cykelhus på gårdarna.

Taksäkerhet och taktvätt

Efter besiktning godkändes taksäkerheten under våren 2021. Taktvätt kommer genomföras under 2022.

Skyltar

Vägskyltning mot infarterna till Bygatan har förtydligats för att underlätta transporter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Undersökningen av stambyte kommer att påbörjas under 2022.

Väsentliga händelser under året

Vattenskador och stammar

Vi har haft en hel del vattenskador som kan härledas till våra stammars skick och, av styrelsen, icke godkända renoveringar. Som vi informerat tidigare gäller fortfarande stopp för alla renoveringar som innefattar våra stammar och syftet med detta är att skydda våra fastigheter och grannar mot allvarliga vattenskador. Under 2022 kommer styrelsen börja planera inför en kommande stambyte.

Brandsäkerhet

Brandsäkerheten i våra fastigheter kontrolleras årligen av företaget Brandsäkra. Brandvarnare har delats ut till boenden. Brandsäkra kommer att genomföra fortlöpande besiktningar av brandsäkerheten enligt avtal med föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 533 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 529.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	154	210	208	183	220
Skuldsättning, kr/kvm	4 396	4 536	4 677	4 887	5 012
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	132	128	133	132	119
Driftskostnad, kr/kvm	425	362	338	322	292
Årsavgifter, kr/kvm	580	576	570	570	565
Totala intäkter, kr/kvm	618	615	617	613	609
Nettoomsättning, tkr	20 867	20 688	19 714	19 575	19 442
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 309	-4 920	-439	-1 389	-413
Soliditet, %	74	73	73	71	71

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el ”–” IMD -intäkter per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	207 320 067	0	0	207 320 067
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	226 540 447	0	0	226 540 447
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	21 345 563	0	-1 914 422	19 431 141
S:a bundet eget kapital, kr	455 206 077	0	-1 914 422	453 291 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-34 051 687	-4 920 406	1 914 422	-37 057 671
Årets resultat, kr	-4 920 406	4 920 406	-2 308 838	-2 308 838
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-38 972 093	0	-394 416	-39 366 509
S:a eget kapital, kr	416 233 984	0	-2 308 838	413 925 146

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 696 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 610 422 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-37 057 671
Årets resultat, kr	-2 308 838
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-39 366 509

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-3 785 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 209 140
Balanseras i ny räkning, kr	-41 942 369

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 867 286	20 688 131
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 891 768	-17 316 817
Övriga externa kostnader	Not 3	-595 866	-482 231
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-426 851	-417 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 039 616	-6 030 821
Summa rörelsekostnader		-21 954 101	-24 247 292
Rörelseresultat		-1 086 815	-3 559 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	27 960	34 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 249 983	-1 395 769
Summa finansiella poster		-1 222 023	-1 361 245
Årets resultat		-2 308 838	-4 920 406

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	521 669 138	527 699 959
Inventarier och maskiner	Not 8	141 983	0
		<u>521 811 121</u>	<u>527 699 959</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>521 811 121</u>	<u>527 699 959</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		29 006	466 186
Övriga fordringar	Not 9	4 896 634	2 429 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	621 647	503 559
		<u>5 547 287</u>	<u>3 399 031</u>
Kassa och bank	Not 11	33 384 829	37 086 204
Summa omsättningstillgångar		<u>38 932 116</u>	<u>40 485 235</u>
Summa tillgångar		<u>560 743 237</u>	<u>568 185 193</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		433 860 514	433 860 514
Yttre underhållsfond		19 431 141	21 345 563
		<u>453 291 655</u>	<u>455 206 077</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-37 057 671	-34 051 687
Årets resultat		-2 308 838	-4 920 406
		<u>-39 366 509</u>	<u>-38 972 093</u>
Summa eget kapital		<u>413 925 146</u>	<u>416 233 984</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	95 625 000	62 125 000
		<u>95 625 000</u>	<u>62 125 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	45 375 000	83 375 000
Leverantörsskulder		1 186 922	2 212 284
Skatteskulder		1 144 460	1 113 710
Övriga skulder	Not 14	63 899	105 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 422 810	3 019 489
		<u>51 193 091</u>	<u>89 826 210</u>
Summa skulder		<u>146 818 091</u>	<u>151 951 210</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>560 743 237</u>	<u>568 185 193</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 308 838	-4 920 406
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 039 616	6 030 821
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 730 778	1 110 415
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	231 821	-324 318
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-633 119	1 227 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 329 480	2 013 501
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-150 778	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-150 778	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 500 000	-4 500 000
Inbetalda insatser	0	6 545 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 500 000	2 045 000
Årets kassaflöde	-1 321 298	4 058 501
Likvida medel vid årets början	39 501 467	35 442 966
Likvida medel vid årets slut	38 180 169	39 501 467

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har inventarierna skrivits av med 10% och de övriga övriga komponenterna 2,2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 426 526	17 306 775
Individuell mätning el	1 075 489	1 004 816
Hyrer	2 252 197	2 276 101
Övriga intäkter	113 101	102 567
Bruttoomsättning	20 867 313	20 690 259
Avgifts- och hyresbortfall	0	-2 112
Hyresförluster	-27	-16
	20 867 286	20 688 131
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 825 869	2 035 863
Reparationer	3 095 961	1 403 275
El	2 509 124	2 591 538
Uppvärmning	2 249 615	1 934 654
Vatten	563 842	588 371
Sophämtning	694 891	526 235
Fastighetsförsäkring	333 816	324 415
Kabel-TV och bredband	511 455	519 685
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	577 855	566 605
Förvaltningsarvoden	1 218 070	1 129 919
Övriga driftkostnader	102 130	85 835
Planerat underhåll	1 209 140	5 610 422
	14 891 768	17 316 817
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	10 000	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 047	82 026
Administrationskostnader	236 023	210 531
Extern revision	35 750	37 000
Konsultkostnader	269 186	129 578
Medlemsavgifter	11 860	23 095
	595 866	482 231
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	304 500	305 612
Revisionsarvode	13 400	10 014
Övriga arvoden	15 000	0
Löner och övriga ersättningar	0	3 338
Sociala avgifter	93 951	97 835
Övriga personalkostnader	0	625
	426 851	417 424

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 080	846
Ränteintäkter skattekonto	780	0
Övriga ränteintäkter	26 100	33 678
	27 960	34 524
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 242 026	1 388 891
Övriga räntekostnader	7 957	6 878
	1 249 983	1 395 769

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	557 843 931	557 843 931
Ingående anskaffningsvärde mark	34 038 850	34 038 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	591 882 781	591 882 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-64 182 823	-58 152 002
Årets avskrivningar	-6 030 821	-6 030 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 213 643	-64 182 823
Utgående redovisat värde	521 669 138	527 699 959
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	542 000 000	542 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 013 000	2 013 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	373 000 000	373 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 060 000	1 060 000
Summa taxeringsvärde	918 073 000	918 073 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	30 248	30 248
Årets investeringar	150 778	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 026	30 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-30 248	-30 248
Årets avskrivningar	-8 795	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 043	-30 248
Bokfört värde	141 983	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	40 435	14 023
Skattefordran	60 859	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 795 340	2 415 263
	4 896 634	2 429 286
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	621 647	503 559
	621 647	503 559
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	7 455 184	11 155 309
Handelsbanken	25 929 587	25 930 837
Swedbank	57	57
	33 384 829	37 086 204

Noter					2021-12-31	2020-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	352131	1,18%	2024-01-30	18 625 000	500 000
	Stadshypotek AB	352132	0,98%	2023-01-30	18 625 000	500 000
	Stadshypotek AB	352145	0,73%	2022-03-01	16 125 000	500 000
	Stadshypotek AB	447584	0,67%	2024-09-01	8 750 000	1 000 000
	Stadshypotek AB	475938	0,39%	2023-03-01	17 125 000	500 000
	Stadshypotek AB	490872	0,35%	2022-06-01	10 750 000	500 000
	Swedbank	2954180853	0,63%	2024-11-25	21 000 000	500 000
	Swedbank	2954180861	0,12%	2022-02-28	5 000 000	0
	Swedbank	2954245722	0,41%	2023-11-24	15 000 000	500 000
	Swedbank	2954245730	0,13%	2022-02-28	10 000 000	0
					141 000 000	4 500 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					118 500 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					95 625 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					225 000 000
					225 000 000	
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				45 375 000	83 375 000
					45 375 000	83 375 000
Not 14	Övriga skulder					
	Depositioner				44 868	44 868
	Momsskuld				0	60 859
	Källskatt				19 031	0
					63 899	105 727
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				73 703	70 558
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 990 490	1 904 502
	Övriga upplupna kostnader				1 358 617	1 044 429
					3 422 810	3 019 489

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anna-Maria Säll

.....
Ann-Christin Andersson

.....
Dragan Mitrovic

.....
Michael Fryland

.....
Pavel Tanasienko Musamba

.....
Sofie Wilander

.....
Ulf Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Henrik Bökman

.....
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige AB, av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bygatan, org.nr. 716419-5328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bygatan för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bygatan för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

Grund för uttalanden

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Henrik Bökman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Bygatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA SÄLL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 05:32:52



ANN-CHRISTIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 06:11:55



SOFIE WILANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 06:34:26



DRAGAN MITROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 06:32:50



ULF GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 06:53:06



PAVEL TANASIENK MUSAMBA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 06:07:02



MICHAEL FRYLAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 06:43:51



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 07:16:52



HENRIK BÖKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 09:37:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Bygatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 07:16:43



HENRIK BÖKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 07:32:49



HSB – där möjligheterna bor