



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tilia



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tilia

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 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Västergarn. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Fröjel GA:1, GA:2 och GA:4, samt Martebo GA:2.

Styrelsen

Kerstin Sundqvist	Ordförande	
Annete Beckman	Sekreterare	
Hans Fondelius	Kassör	
David Barsaum	Fastighetsansvarig	
Christina Pettersson	Ledamot	Nycklar & parkering
Jenny Värhammar	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
----------------	------------------	---------------------------------------

Valberedning

Magnus Lorich
Peter Löfvendal

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Digital föreningsstämma via internet.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västergarn 3	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburna radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 3 flerbostadshus.

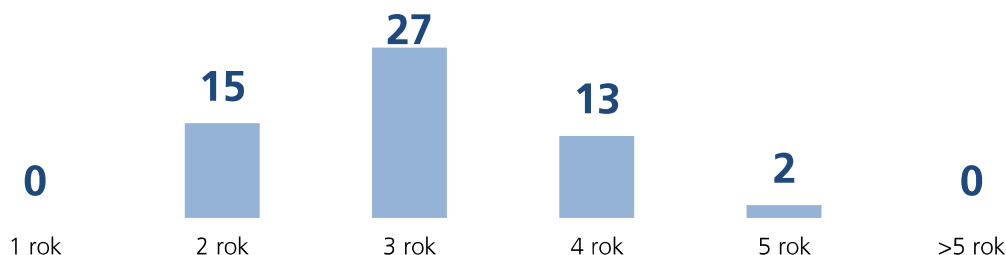
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 272 m², varav 4 272 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
P-platser, linjemarkering	2021
OVK-besiktning, FX-system	2020
Avloppsstammar, spolning	2020
Rensning ventkanaler, FX-system	2020
Uteplats trätrall och räcke, tvätt/oljning	2019

Planerat underhåll	År
Portar, renskrapning, slipning och lackning	2022
Uteplats trätrall och räcke, tvätt/oljning	2023
Energideklaration	2024
Dörr till cykelförråd, målning	2024
Cykelrum fasad, målning	2024
Avloppsstammar, spolning	2025
Rensning ventkanaler, FX-system	2026
OVK-besiktning, FX-system	2026
Fasad träpanel, målning	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trapphus	Städpoolen Scandinavia AB
Snöröjning och sandning	SBG Projekt AB (via Västergarn)
Fastighetsanslutning TV, Bredband, Telefoni	Ownit Broadband AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Mätjänster för el och vatten	Infometric AB
Teleabonnemang för porttelefon	Telavox AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB (tidigare Berendsen Textil Service AB)
Skötsel av mark och grönytor	Två Smålänningar AB
Elnät	Ellevio AB
Elleverans	Switch Nordic Green AB (Nordic Green Energy)
Serviceavtal hissar	Kone AB
Tjänster för parkeringsövervakning	Parkeringservice Svenska AB
Brandskydd och skyddsutrusning	Presto Brandsäkerhet AB

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Föreningens fastighet deltar i två gemensamhetsanläggningar, Fröjel GA:1 och Martebo GA:2, vilka förvaltas av Västergarns samfällighetsförening. Fröjel GA:1 avser parkområden, dagvattensystem och belysningsanläggning. Martebo GA:2 avser väg, gångbana och miljöhus. Brf Tiliyas andel i Fröjel GA:1 är 10,2 procent och i Martebo GA:2 27,7 procent. Föreningens samfällighetsavgift beräknas 2022 vara ca 87 000 kr.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har budgeterat ett överskott i resultaträkningen för 2022 om 265 000 kr.

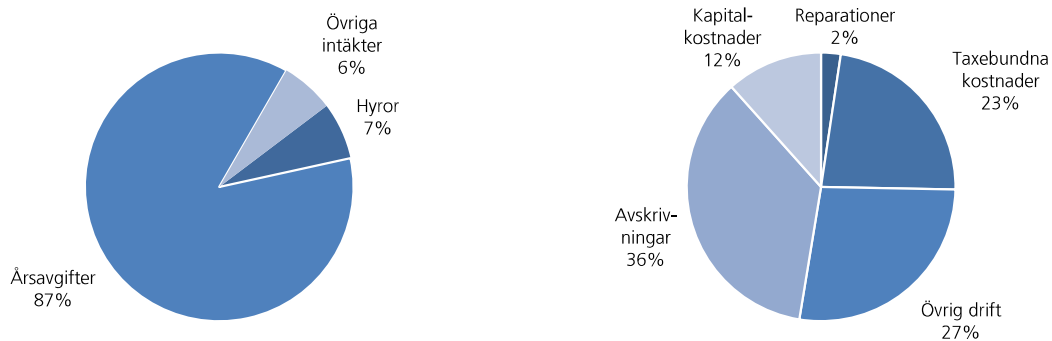
Enligt reviderad underhållsplan för åren 2021-2050 ska reservering till fond för yttre underhåll göras med 267 000 kr per år.

Enligt styrelsens beslut lämnades årsavgifterna oförändrade för år 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 244 143	1 309 796
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 599 102	3 502 107
Finansiella intäkter	243	17
Ökning av kortfristiga skulder	0	113 398
	3 599 346	3 615 523
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 732 622	1 606 717
Finansiella kostnader	381 763	473 445
Ökning av kortfristiga fordringar	18 807	97 974
Minskning av skulder till kreditinstitut	502 713	1 503 040
Minskning av kortfristiga skulder	110 716	0
	2 746 621	3 681 176
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 096 868	1 244 143
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	852 725	-65 653

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll har utförts enligt uppdaterad underhållsplan. Mindre underhåll och reparationer har därtill utförts löpande.

Styrelsen gav i början av året SBC i uppdrag att revidera underhållsplanen för föreningen.

Vid inledningen av året gjordes inköp och installation av brandskyddsutrustning. I anslutning till detta tecknades i februari, avtal med Presto Brandsäkerhet AB gällande årlig kontroll och underhåll av brandskydd och skyddsutrustning.

I mars tecknades avtal med Två Smålänningar AB som entreprenör för skötsel av mark och grönytor. I oktober förnyades avtalet att gälla även för 2022.

I samband med att Berendsen Textil Service AB bytte namn till Elis Textil Service AB, förnyades i mars avtalet för entrémattor.

Under hösten sades avtalet upp med Städpoolen Scandinavia AB och nytt avtal för städtjänster tecknades i december med Städgladen AB med leveransstart i januari 2022.

Under hösten beslutade styrelsen att lösa lån i SEB med förnyelsesdatum 28 december 2021 genom att uppta nytt lån i Handelsbanken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	731	731	717
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 140	9 257	9 609	9 995
Elkostnad/m ² totalyta	79	53	80	71
Värmekostnad/m ² totalyta	65	47	75	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	14	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	111	140	147
Soliditet (%)	78	77	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	313	250	109	162
Nettoomsättning (tkr)	3 599	3 501	3 607	3 545

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 272 m² bostäder.

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	102 343 028	0	0	102 343 028
Upplåtelseavgifter	34 196 972	0	0	34 196 972
Fond för yttre underhåll	1 062 582	267 000	-184 000	979 582
S:a bundet eget kapital	137 602 582	267 000	-184 000	137 519 582
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	295 743	-267 000	433 563	129 180
Årets resultat	312 561	312 561	-249 563	249 563
S:a fritt eget kapital	608 304	45 561	184 000	378 743
S:a eget kapital	138 210 886	312 561	0	137 898 325

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	312 561
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	562 742
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 000
summa balanserat resultat	608 303

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

8 750
617 053

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 598 501	3 501 447
Övriga rörelseintäkter	Not 3	601	660
Summa rörelseintäkter		3 599 102	3 502 107
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 496 502	-1 340 404
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 967	-167 643
Personalkostnader	Not 6	-90 152	-98 670
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 400	-1 172 400
Summa rörelsekostnader		-2 905 022	-2 779 117
RÖRELSERESULTAT		694 081	722 991
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		243	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 763	-473 445
Summa finansiella poster		-381 520	-473 428
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		312 561	249 563
ÅRETS RESULTAT		312 561	249 563

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	175 533 200	176 705 600
Summa materiella anläggningstillgångar	175 533 200	176 705 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	175 533 200	176 705 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	6 979
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 213 690	1 335 179
Summa kortfristiga fordringar	2 213 690	1 342 158
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 213 690	1 342 158
SUMMA TILLGÅNGAR	177 746 890	178 047 758

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 540 000	136 540 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 062 582	979 582
Summa bundet eget kapital		137 602 582	137 519 582
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		295 743	129 180
Årets resultat		312 561	249 563
Summa fritt eget kapital		608 304	378 743
SUMMA EGET KAPITAL		138 210 886	137 898 325
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	25 690 553	31 343 920
Summa långfristiga skulder		25 690 553	31 343 920
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 353 367	8 203 040
Leverantörsskulder		98 726	216 879
Övriga skulder		40 498	39 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	352 860	345 677
Summa kortfristiga skulder		13 845 451	8 805 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 746 890	178 047 758

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning 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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 122 852	3 122 852
Hyror parkering	246 700	260 805
Varmvattenintäkter	66 272	41 735
Elintäkter	0	9 644
Elintäkter moms	162 717	66 446
Öresutjämning	-39	-34
	3 598 501	3 501 447

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	601	660
	601	660

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 880	40 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 878
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	72 750	37 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 438	0
	Snöröjning/sandning	79 381	39 683
	Städning entreprenad	53 783	47 113
	Städning enligt beställning	14 875	0
	Mattvätt/Hyrmattor	8 315	10 363
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	31 250
	Hissbesiktning	4 154	4 009
	Myndighetstillsyn	0	6 000
	Gemensamma utrymmen	4 537	1 348
	Garage/parkering	750	750
	Sophantering	5 000	5 000
	Gård	160	19 505
	Serviceavtal	29 159	23 789
	Förbrukningsmateriel	32 969	28 746
	Brandskydd	55 070	7 650
		412 221	307 585
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	73 750
	Lås	11 853	5 939
	VVS	22 763	0
	Värmeanläggning/undercentral	30 066	0
	Elinstallationer	0	3 220
	Hiss	11 520	10 177
	Mark/gård/utemiljö	0	10 750
		76 202	103 836
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	40 625
	Ventilation	0	112 125
	Garage/parkering	8 750	0
		8 750	152 750
	Taxebundna kostnader		
	El	337 608	227 512
	Värme	276 228	202 853
	Vatten	83 938	69 151
	Sophämtning/renhållning	43 889	39 116
	Grovsopor	11 106	4 954
		752 769	543 586
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 206	30 673
	Samfällighetsavgift	71 372	58 851
	Bredband	142 983	143 124
		246 561	232 648
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 496 502	1 340 404

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	479	1 265
	Tele- och datakommunikation	7 205	7 799
	Juridiska åtgärder	0	17 188
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 750	23 125
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	120	3 670
	Förvaltningsarvode	72 816	67 500
	Administration	6 840	10 820
	Korttidsinventarier	16 116	2 514
	Konsultarvode	12 981	26 723
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 210	6 150
		145 967	167 643

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 400	70 953
	Sociala kostnader	18 752	18 632
	Övriga personalkostnader	0	9 085
		90 152	98 670

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 172 400	1 172 400
		1 172 400	1 172 400

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	183 740 000	183 740 000
	Utgående anskaffningsvärde	183 740 000	183 740 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 034 400	-5 862 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 172 400	-1 172 400
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 206 800	-7 034 400
	Planenligt restvärde vid årets slut	175 533 200	176 705 600
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 500 000	66 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
		92 000 000	92 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
		92 000 000	92 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	91 036	51 066
	Momsavräkning	25 786	39 970
	Klientmedel hos SBC	1 046 657	1 244 143
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		2 213 690	1 335 179
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	979 582	762 332
	Reservering enligt stadgar	267 000	237 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-184 000	-19 750
	Vid årets slut	1 062 582	979 582

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,520 %	11 600 000	11 600 000	2024-12-30
Handelsbanken	0,400 %	7 700 000	0	2022-12-30
SEB	1,410 %	5 350 000	5 450 000	2022-12-28
SEB		0	7 800 000	
SEB	0,870 %	14 393 920	14 696 960	2023-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		39 043 920	39 546 960	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 353 367	-8 203 040	
		25 690 553	31 343 920	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 528 720 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	1 286	2 135
Avgifter och hyror	341 609	343 542
Snöröjning	9 965	0
	352 860	345 677

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtalet med föreningens nya leverantör av städtjänster, Städgladen AB, började gälla från och med januari 2022.

Samtal med Ownit inleddes i januari 2022, gällande eventuellt utbyte och uppgradering av utrustning och tjänster för tv, bredband och telefoni.

Med anledning av utvecklingen på energimarknaden i slutet av 2021 har styrelsen beslutat att utreda åtgärder för långsiktig och hållbar elförsörjning.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Kerstin Sundqvist
Ordförande

Annete Beckman
Sekreterare

Hans Fondelius
Kassör

David Barsaum
Fastighetsansvarig

Christina Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tilia, org.nr 769625-1987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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. Risken 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.

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 Bostadsrättsföreningen Tilia för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

- 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.

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 grundar 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se