

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sigyn 18

716416-4811

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sigyn 18, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021-01-01-2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sigyn 18 i Stockholms kommun och verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar sammanlagt 23 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt och samtliga lokaler uthyrda.

Bostadsyta: 1 393 kvm (BOA).

Lokaler: 316 kvm (LOA).

Styrelsen

Styrelsen har enligt ordinarie föreningsstämma 2021-05-05 och haft följande sammansättning.

Kerstin Bauer	Ledamot
Leif Dahl	Ledamot
Staffan Gille	Ledamot
Ebba Hejdenberg	Ledamot
Oscar Smith	Ledamot

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Mats Merup
Kajsa Ekelund

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt av BEJO AB.

Fastighetsskötsel och tillsyn under det gångna året har inhandlats av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

W

Händelser under året

Styrelseprotokoll

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 avhållit 9 protokollförda möten utöver den löpande kontakt som är förenlig med det arbete som genomförs.

Brandsäkerhet

En ny branddörr har installerats på 103:ans vind då den gamla inte gick att stänga. I samband härmed har även nödbelysning installerats i källaren och på båda vindarna. En brandsläckare har monterats i tvättstugan och samtliga brandsläckare har fått en översyn.

Digitalisering av fakturor

Föreningens fakturor skickas numera direkt till Bejo AB som därefter mejlar fakturorna till kassören för godkännande. Detta förfarande har avsevärt underlättat fakturahanteringen för styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

En lägenhet har överlåtits:

Lägenhet nr 122 (0901)

Andrahandsuthyrningar

Inga andrahandsuthyrningar har ägt rum under året.

Ny hyresgäst

Restaurang Platom AB har flyttat in i lokal nr 501 efter Hamburgerstugan.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	1 261 161	1 268 833	1 245 604	1 096 247
Resultat efter finansiella poster	-217 566	6 505	-58 344	-47 271
Soliditet, %	5	6	7	7

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 252 732	769 138	318 487	-1 546 331
Avsättning till fond för yttre underhåll			185 000	-185 000
Årets resultat				-217 566
Vid årets slut	1 252 732	769 138	503 487	-1 948 897

W

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-1 731 331
årets resultat	-217 566
Totalt	-1 948 897
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	185 000
överföring till balanserat resultat	-2 133 897
Totalt	-1 948 897

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

4

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	595 988	595 988
Hysesintäkter, lokaler		652 572	664 644
Övriga intäkter		12 601	8 201
Nettoomsättning		1 261 161	1 268 833
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 225 899	-1 000 482
Avskrivning byggnader	3	-199 235	-199 235
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-5 038	-5 037
Rörelseresultat		-169 011	64 079
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 588	-
Räntekostnader		-54 143	-57 574
Resultat efter finansiella poster		-217 566	6 505
Resultat före skatt		-217 566	6 505
Årets resultat		-217 566	6 505

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	11 161 764	11 360 999
Byggnadsinventarier	4	25 187	30 225
Inventarier	5	-	-
		<u>11 186 951</u>	<u>11 391 224</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 189 751</u>	<u>11 394 024</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 969	18 825
Skattekonto		26 710	44 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 010	26 747
		<u>55 689</u>	<u>90 289</u>
<i>Kassa och bank</i>		750 513	762 373
Summa omsättningstillgångar		<u>806 202</u>	<u>852 662</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 995 953</u>	<u>12 246 686</u>

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 252 732	1 252 732
Upplåtelseavgifter		769 138	769 138
Fond för yttre underhåll		503 487	318 487
		<u>2 525 357</u>	<u>2 340 357</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 731 331	-1 552 836
Årets resultat		-217 566	6 505
		<u>-1 948 897</u>	<u>-1 546 331</u>
Summa eget kapital		<u>576 460</u>	<u>794 026</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	10 968 227	10 993 227
Depositioner		155 601	155 601
		<u>11 123 828</u>	<u>11 148 828</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		51 433	56 548
Skatteskulder		13 896	40 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230 336	206 882
		<u>295 665</u>	<u>303 832</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 995 953</u>	<u>12 246 686</u>

W

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde reserveras till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Not 1 Medlemsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

M

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	31 920	31 921
Städning	37 308	36 802
Sotning	2 000	63 430
Hiss	18 182	13 230
Tvättstuga	931	6 650
Gård	16 857	181
Snöröjning	14 493	
Reparation och underhåll	291 346	132 326
Elavgifter	31 251	31 909
Uppvärmning	308 660	266 396
Vatten och avlopp	28 365	11 528
Sophämtning	46 389	30 598
Fastighetsförsäkringar	55 425	52 796
Kabel-TV	24 817	24 492
Övriga fastighetskostnader	7 284	35 120
Fastighetsskatt	105 837	105 147
Styrelsearvoden	25 000	30 000
Revisionsarvoden	14 058	12 000
Ekonomisk förvaltning	48 058	48 001
Övriga förvaltningskostnader	17 000	27 512
Konsultarvoden	31 907	37 380
Juridiska kostnader	63 109	
Arbetsgivaravgift, löneskatt	5 702	3 063
Summa	1 225 899	1 000 482

Not 3 Byggnad och mark

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Föreningen äger fastigheten Sigyn 18 i Stockholms kommun.

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	13 282 319	13 282 319
Ingående avskrivning enligt plan	-2 878 321	-2 679 086
Årets avskrivning enligt plan	-199 235	-199 235
Mark	957 001	957 001
Utgående bokfört värde	11 161 764	11 360 999
 Taxeringsvärde bostäder	54 400 000	54 400 000
Taxeringsvärde lokaler	7 228 000	7 228 000
	61 628 000	61 628 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde	420 391	420 391
Ingående avskrivning enligt plan	-390 166	-385 129
Årets avskrivning enligt plan	-5 038	-5 037
Utgående bokfört värde	25 187	30 225

u

Not 5 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde	4 450	4 450
Ingående avskrivning enligt plan	-4 450	-4 450
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek, bundet till 2022-12-30		
Ränta 0,5 %		
Ingående bokfört värde	350 000	350 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	350 000	350 000
Stadshypotek, bundet till 2022-12-30		
Ränta 0,5 %		
Ingående bokfört värde	3 167 977	3 167 977
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 167 977	3 167 977
Stadshypotek, bundet till 2022-12-30		
Ränta 0,5 %		
Ingående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek, bundet till 2022-12-01		
Ränta 0,48 %		
Nytt lån		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, bundet till 2022-10-30		
Ränta 0,48 %		
Ingående bokfört värde	2 376 000	2 400 000
Årets amortering	-24 000	-24 000
Utgående bokfört värde	2 352 000	2 376 000
Stadshypotek, bundet till 2022-12-30		
Ränta 0,52 %		
Ingående bokfört värde	99 250	100 000
Årets amortering	-1 000	-750
Utgående bokfört värde	98 250	99 250
Summa utgående bokfört värde	10 968 227	10 993 227
Kortfristig del av långfristiga skulder	10 968 227	

14

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	11 018 000	11 018 000

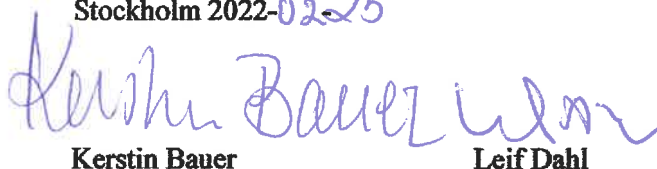
Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Underskrifter

Stockholm 2022-02-25



Kerstin Bauer

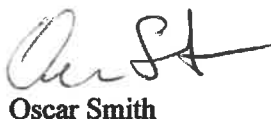
Leif Dahl



Staffan Gille

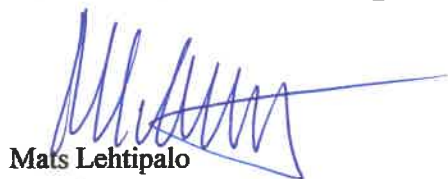


Ebba Hejdenberg



Oscar Smith

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-02-28.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sigyn 18
Org.nr. 716416-4811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sigyn 18 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.

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, förfälskning, 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 Sigyn 18 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 28 februari 2022


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR