



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Framtiden



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.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 Framtiden

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 2016 och 2051.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Veronica Lundberg	Ordförande
Malin Quick Oljelund	Sekreterare
Ida Lemoine	Kassör
Winda Danurwindo	Ledamot
Jonas Lundquist	Ledamot
Jesper Thomsgård	Ledamot

Linnea Mohss	Suppleant
Kassandra Utas	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tobias Rydén	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Anna Karin Linered
Kristina Osbeck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Framtiden 1 och Hälftenbruket 4	1911	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

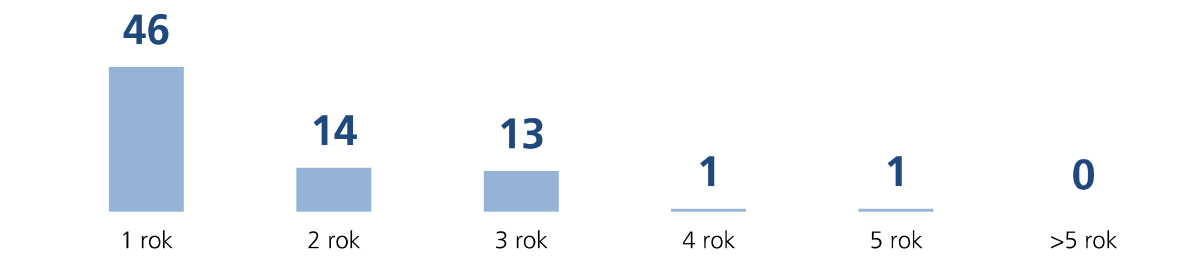
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 303 m², varav 4 223 m² utgör boyta och 80 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppsrör Framtiden och Hälftenbruket	2021	
Byte av stamventiler för värme Framtiden	2021	
Byte termostatventiler Hälftenbruket	2021	
Byte av stamventiler Hälftenbruket	2021	
Trapphusmålning Hälftenbruket	2020	
Gasbesiktning	2020 - 2022	Slutförs under 2022
Trapphusmålning Framtiden	2020	
Byte av radiatorventiler Framtiden	2019	
Åtgärd av underminerad dagvattenbrunn Framtiden	2019	
Byte av vindsarmaturer Framtiden	2019	
Renovering tvättstuga Hälftenbruket	2018	
Takomläggning Hälftenbruket	2018	
Installation av fibernät för bredband	2018	Ekonomisk avskrivningstid tio år
Montering av taksäkerhetsanordningar och snörasskydd	2016	
Radonmätning och OVK	2015	
Åtgärder efter radonmätning och OVK	2015 - 2022	Slutförs 2022
Nybyggnation av tvättstuga i Framtiden	2014	
Spolning av avloppsstammar	2014	
Dränering av delar av grunden i Hälftenbruket och Framtiden	2014	
Målning av portar i Hälftenbruket	2013	
Renovering av samtliga fönster	2010 - 2011	
Nybyggnation av tvättstuga i Hälftenbruket	2008	
Installation av fjärrvärme	2008	
Byte till säkerhetsdörrar till källare och vind	2004	
Stambyte	1989 - 1990	
Renovering av fasad och tak	1987	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning elinstallationer Framtiden och Hälftenbruket	2022	
Byte av värmestammar och radiatorer Framtiden och Hälftenbruket	2022	
Besiktning av fönster Framtiden	2022	
Nytt grus på gården Hälftenbruket	2022	
Byte av elinstallationer Framtiden	2022	
Tvättmaskiner, lilla tvättstugan Hälftenbruket	2022	
Renovering värmestammar och radiatorer Hälftenbruket	2022	
Rensa ventilationskanaler Framtiden och Hälftenbruket	2022	
Takomläggning Framtiden	2023	
Byte av elinstallationer Hälftenbruket	2023	
Ommurning skorstenar Framtiden och Hälftenbruket	2023	
Fläktbyte Framtiden	2023	
Byte av stuprör Hälftenbruket	2023	
Fönstermålnings Framtiden och Hälftenbruket	2023	
Dusch/WC Framtiden	2023	
Dusch/bastu Hälftenbrukett	2023	
Byte av ytterarmatur och stolpar Framtiden och Hälftenbruket	2023	Om behov finns
Byte av stuprör Framtiden	2023	
Portmålnings Framtiden och Hälftenbruket	2023	
Renovering av lilla tvättstugan Hälftenbruket	2024	
OVK Framtiden och Hälftenbruket	2024	
Nytt grus på gården Framtiden	2024	Om behov finns
Fasadrenovering Hälftenbruket	2024	
Spolning av avloppsrör Framtiden och Hälftenbruket	2024	
Fasadrenovering Framtiden	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Internetleverantör	Ownit Broadband
Snöskottning	DM Tak
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hushållsavfall	Stockholm Vatten
El	Jämtkraft
Ventilationsunderhåll	Akono AB
Takunderhåll	Björn Persson Plåtslageri AB
Brandskydd	Presto

Föreningens ekonomi**FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN****INBETALNINGAR**

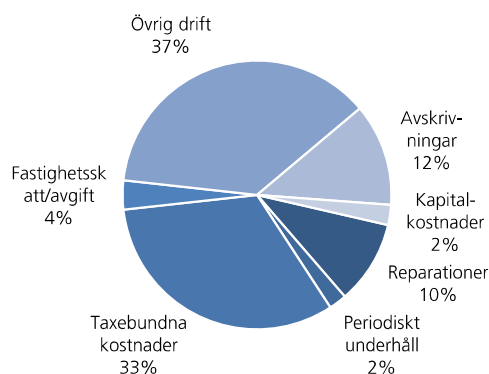
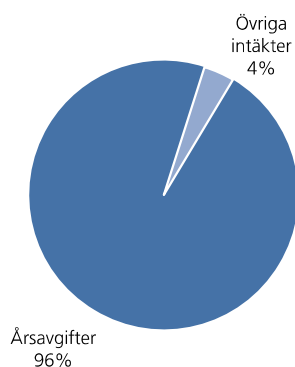
	2021	2020
	1 872 815	1 129 672
Rörelseintäkter	3 305 370	3 317 152
Finansiella intäkter	530	112
Minskning kortfristiga fordringar	104 829	0
Ökning av långfristiga skulder	0	859 248
Ökning av kortfristiga skulder	63 046	0
	3 473 775	4 176 512

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 729 267	2 198 177
Finansiella kostnader	78 154	106 391
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	949 438
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 184
Minskning av långfristiga skulder	125 876	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	173 179
	2 933 297	3 433 369

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT***2 413 293** **1 872 815****ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL****540 478** **743 144**

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

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av rådande pandemi har mycket av årets underhåll skjutits upp till 2022, se underhållsplan för vidare information. Under 2021 genomfördes spolning avloppsrör, byte av stamventiler i både Framtiden och Hälftenbruket samt byte av stamventiler för värme Framtiden. Under året tecknades nytt avtal kring ökad brandsäkerhet, som innebär mer löpande kontroll av bägge fastigheters brandsäkerhet.

Efter tidigare nedslag i utförd OVK i Hälftenbruket är det fortsatt tre lägenheter som behöver göra åtgärder, ansvar för detta ligger hos brf. Det ligger i styrelsen intresse att dessa görs under 2022. Föreningen kommer under 2022 göra en ny gastbesiktning med anledning av brister i tidigare genomförd besiktning från 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	749	750	734	721
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 270	2 300	2 097	2 042
Elkostnad/m ² totalyta	37	23	33	30
Värmekostnad/m ² totalyta	146	133	132	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	31	24	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	25	26	24
Soliditet (%)	15	14	10	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	105	632	-292	261
Nettoomsättning (tkr)	3 299	3 313	3 246	3 230

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 223 m² bostäder och 80 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	6 530 865	0	0	6 530 865
Uppskrivningsfond	1 000 000	0	0	1 000 000
Upplåtelseavgifter	249 500	0	0	249 500
Fond för yttre underhåll	3 196 903	345 000	0	2 851 903
S:a bundet eget kapital	10 977 268	345 000	0	10 632 268
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 327 297	-345 000	631 789	-9 614 086
Årets resultat	104 662	104 662	-631 789	631 789
S:a ansamlad förlust	-9 222 636	-240 338	0	-8 982 297
S:a eget kapital	1 754 632	104 662	0	1 649 971

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	104 662
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 982 297
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-345 000
summa balanserat resultat	-9 222 635

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

67 177
-9 155 458

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 299 213	3 312 681
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 157	4 471
Summa rörelseintäkter		3 305 370	3 317 152

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 211 674	-1 690 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-327 447	-307 124
Personalkostnader	Not 6	-190 145	-200 736
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-393 817	-380 908
Summa rörelsekostnader		-3 123 084	-2 579 085

RÖRELSERESULTAT**182 286** **738 068****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	530	112
Räntekostnader och liknande resultatposter	-78 154	-106 391
Summa finansiella poster	-77 624	-106 279

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**104 662** **631 789****ÅRETS RESULTAT****104 662** **631 789**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	9 418 720	9 791 300
Maskiner	Not 9	106 875	128 111
Summa materiella anläggningstillgångar		9 525 594	9 919 411
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 525 594	9 919 411
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 416 494	1 876 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	110 297	215 132
Summa kortfristiga fordringar		2 526 797	2 091 148
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 526 797	2 091 148
SUMMA TILLGÅNGAR		12 052 391	12 010 560

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 780 365	6 780 365
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 196 903	2 851 903
Summa bundet eget kapital		10 977 268	10 632 268
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 327 297	-9 614 086
Årets resultat		104 662	631 789
Summa ansamlad förlust		-9 222 636	-8 982 297
SUMMA EGET KAPITAL		1 754 632	1 649 971
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 977 000	7 028 498
Summa långfristiga skulder		4 977 000	7 028 498
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 611 142	2 685 520
Leverantörsskulder		62 312	96 164
Skatteskulder		9 274	7 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	638 031	543 383
Summa kortfristiga skulder		5 320 759	3 332 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 052 391	12 010 560

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme	5 år	5 år
Grund	50 år	50 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasad	10 år	10 år
Fönster	20 år	20 år
Värme/sanitet	25 år	25 år
Ventilation	10 år	10 år
El	10 år	10 år
Inre ytskikt	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Maskiner	10-12 år	10-12 år
Bredband	20 år	10 år
Sophus	30 år	30 år
Tvättstuga	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 163 673	3 166 047
Hyror förråd	20 636	20 636
Bredbandsintäkter	103 385	103 500
Avgift andrahandsuthyrning	11 503	22 488
Öresutjämning	15	10
	3 299 213	3 312 681

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	6 157	4 471
		6 157	4 471
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	12 049	15 561
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 375	0
	Snöröjning/sandning	74 892	4 413
	Gemensamma utrymmen	47 400	1 007
	Gård	3 829	5 751
	Serviceavtal	47 623	71 980
	Förbrukningsmateriel	4 029	3 766
	Brandskydd	1 038	4 064
	Fordon	282	195
		195 517	106 737
	Reparationer		
	Tvättstuga	41 178	36 945
	VVS	19 649	0
	Värmeanläggning/undercentral	247 588	5 611
	Ventilation	0	38 519
	Elinstallationer	8 207	2 283
	Skador/klotter/skadegörelse	4 200	11 305
		320 822	94 663
	Periodiskt underhåll		
	VVS	67 177	0
		67 177	0
	Taxebundna kostnader		
	El	158 349	100 728
	Värme	628 290	572 024
	Vatten	151 512	133 165
	Sophämtning/renhållning	77 641	75 173
	Grovsopor	24 881	31 850
		1 040 673	912 940
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	97 512	92 880
	Tomträttsavgäld	247 500	247 500
	Kabel-TV	15 685	15 504
	Bredband	116 413	111 968
		477 110	467 852
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 375	108 125
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 211 674	1 690 317

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	959	387
	Juridiska åtgärder	0	15 469
	Inkassering avgift/hyra	3 134	2 250
	Hyresförluster	0	0
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	184	0
	Fritids- och trivselkostnader	885	563
	Förvaltningsarvode	286 784	270 565
	Administration	8 322	8 553
	Konsultarvode	19 429	1 163
	Tidningar facklitteratur	0	585
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 300	7 150
		327 447	307 124
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	140 500	157 670
	Sociala kostnader	49 645	43 066
		190 145	200 736
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	15 116	15 116
	Yttertak K3	87 293	87 293
	Fasader/balkonger K3	8 059	8 059
	Fönster/dörrar och portar K3	136 583	104 935
	Stomkomplettering förening K3	10 316	10 316
	Stamledningar VA K3	7 737	7 737
	Värmesystem K3	14 034	14 034
	Luftbehandlingssystem K3	3 224	3 224
	Förbättringar	16 665	16 665
	Fastighetsel inkl. svagström K3	55 570	55 570
	Markanläggning	17 986	17 986
	Maskiner	21 237	39 975
		393 817	380 908

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 594 263	11 644 825
	Nyanskaffningar	0	949 438
	Utgående anskaffningsvärde	12 594 263	12 594 263
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 802 963	-2 462 030
	Årets avskrivningar enligt plan	-372 581	-340 933
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 175 543	-2 802 963
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 418 720	9 791 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 695 000	36 695 000
	Taxeringsvärde mark	34 600 000	34 600 000
		71 295 000	71 295 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 200 000	71 200 000
	Lokaler	95 000	95 000
		71 295 000	71 295 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	423 947	423 947
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	423 947	423 947
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-295 836	-255 861
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 237	-39 975
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-317 073	-295 836
	Redovisat restvärde vid årets slut	106 874	128 111
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	3 201	3 201
	Klientmedel hos SBC	1 362 950	1 872 815
	Räntekonto hos SBC	1 050 343	0
		2 416 494	1 876 016

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	0	97 512
	Tomträtt	61 875	61 875
	Hysesavtal Wisetrap	0	39 820
	Bredband	0	8 625
	Bostadsrätterna	7 370	7 300
	Serviceavtal Nomor	41 052	0
		110 297	215 132

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 851 903	2 506 903
	Reservering enligt stadgar	345 000	345 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 196 903	2 851 903

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
SEB	0,760 %	3 256 250	3 331 250	2022-10-28
SEB	0,680 %	0	382 000	Löst
SEB	1,050 %	1 000 000	1 000 000	2025-06-28
SEB	0,900 %	1 989 000	2 001 000	2023-05-28
SEB	0,690 %	0	1 383 522	Löst
SEB	0,660 %	825 000	837 000	2022-09-28
SEB	0,690 %	0	504 246	Löst
SEB	1,520 %	263 000	275 000	2022-10-28
SEB	0,500 %	2 254 892	0	2022-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut	9 588 142	9 714 018	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-4 611 142	-2 685 520	
		4 977 000	7 028 498	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 033 142 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 764 800	8 692 300

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	30 105	10 161
	Värme	132 734	72 536
	Arvoden	162 340	136 340
	Sociala avgifter	51 007	43 900
	Ränta	1 862	1 894
	Avgifter och hyror	259 983	250 552
	Övriga arvoden	0	28 000
		638 031	543 383

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planeras flera underhåll, styrelsen har även som mål av att avluta både OVK och gasbesiktning. Arbete som kommer genomföras under året är rensa ventilationskanaler Framtiden och Hälftenbruket, renovering och byte av värmestammar och radiatorer Hälftenbruket. Ett större arbete som planeras under våren är att Hälftenbruket kommer få helt nytt grus samt bägge fastigheterna kommer få nya fasta cykelställ.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Veronica Lundberg
Ordförande

Ida Lemoine
Kassör

Malin Quick Oljelund
Sekreterare

Jonas Lundquist
Ledamot

Jesper Thomsgård
Ledamot

Winda Danurwindo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Tobias Rydén
Intern revisor

Till årsmötet för Brf Framtiden 2022

Föreningens organisationsnummer 702000-6248

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2021

Revisorernas arbete

Jag har som föreningens interna revisor under året löpande tagit del av styrelsens protokoll.

Jag har kontrollerat föreningens utbetalningar genom den ekonomiska förvaltaren SBC:s elektroniska redovisningssystem samt de kvitton som tillhandahållits via SBC:s portal.

Styrelsens förslag till årsredovisning

Jag anser att årsredovisningens utförande är överskådligt och ändamålsenligt. Jag har inte hittat några oegentligheter i dessa uppgifter.

Rekommendation

Revisor rekommenderar att årsmötet fastställer föreslagen resultat- och balansräkning samt att styrelsens ledamöter ges ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Enskede 2022-05-18



Tobias Håkansson-Rydén

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 166 000	3 163 673	3 166 000
Hyror förråd	20 000	20 636	20 000
Bredbandsintäkter	103 000	103 385	103 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	11 503	2 000
Öresutjämning	0	15	0
Övriga intäkter	0	6 157	0
	3 289 000	3 305 370	3 291 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	-12 049	-21 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-4 375	-4 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-74 892	-10 000
Städning enligt beställning	0	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-47 400	0
Sophantering	-2 000	0	-2 000
Gård	-3 000	-3 829	-2 000
Serviceavtal	-120 000	-47 623	-48 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-4 029	-17 000
Brandskydd	-5 000	-1 038	-9 000
Fordon	0	-282	0
	-171 000	-195 517	-123 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-107 000	0	-106 000
Tvättstuga	0	-41 178	0
VVS	0	-19 649	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-247 588	0
Elinstallationer	0	-8 207	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 200	0
	-107 000	-320 822	-106 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	-100 000
Entré/trapphus	-40 000	0	0
VVS	0	-67 177	-80 000
Mark/gård/utemiljö	-800 000	0	0
	-890 000	-67 177	-180 000
Taxebundna kostnader			
El	-105 000	-158 349	-146 000
Värme	-596 000	-628 290	-591 000
Vatten	-134 000	-151 512	-105 000
Sophämtning/renhållning	-79 000	-77 641	-59 000
Grovsopor	-34 000	-24 881	-18 000
	-948 000	-1 040 673	-919 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-97 000	-97 512	-90 000
Tomträttsavgäld	-248 000	-247 500	-248 000
Kabel-TV	-17 000	-15 685	-19 000
Bredband	-117 000	-116 413	-112 000
	-479 000	-477 110	-469 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-105 000	-110 375	-105 000
	-105 000	-110 375	-105 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-1 000	-959	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 134	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-184	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-885	-2 000
Förvaltningsarvode	-285 000	-286 784	-279 000
Administration	-30 000	-8 322	-28 000
Konsultarvode	0	-19 429	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 300	-8 000
	-327 000	-327 447	-322 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-130 000	-125 000	-130 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-4 000	-4 000
Övriga arvoden	-14 000	-11 500	-14 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-49 645	-28 000
	-176 000	-190 145	-177 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Stomme och grund K3	-16 000	-15 116	-16 000
Yttertak K3	-88 000	-87 293	-88 000
Fasader/balkonger K3	-9 000	-8 059	-9 000
Fönster/dörrar och portar K3	-137 000	-136 583	-48 000
Stomkomplettering förening K3	-11 000	-10 316	-11 000
Stamledningar VA K3	-8 000	-7 737	-8 000
Värmesystem K3	-15 000	-14 034	-15 000
Luftbehandlingssystem K3	-4 000	-3 224	-4 000
Förbättringar	-17 000	-16 665	-37 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-56 000	-55 570	-56 000
Markanläggning	-18 000	-17 986	-18 000
Utemiljö allmänt K3	0	0	-14 000
Maskiner	-13 000	-21 237	-40 000
	-392 000	-393 817	-364 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 595 000 -3 123 084 -2 765 000

RÖRELSERESULTAT

-306 000 182 286 526 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	343	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	187	0
Låneräntor	-102 000	-78 133	-101 000
Övriga räntekostnader	0	-21	0
	-102 000	-77 624	-101 000

RESULTAT

-408 000 104 662 425 000

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