



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Basaren



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 Basaren

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 2012-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 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 Agnes cecilia sopsug samfällighetsförening (717916-0879). Föreningens andel är 2,24 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugssystem för fastigheter i området. Bredablick ansvarar för den administrativa förvaltningen. .

Styrelsen

Parisa Nabati Borna	Ordförande	
Patrik Berg	Ledamot	har avgått
Borhan Aldin Hamoui	Ledamot	
Peter Landgren	Ledamot	
Ellen Dalén	Suppleant	
Stellan Höglund	Suppleant	
Srdan Pavlovic	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-23. Extra stämma med anledning av att tidigare styrelse avgått .

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mällgan 2	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

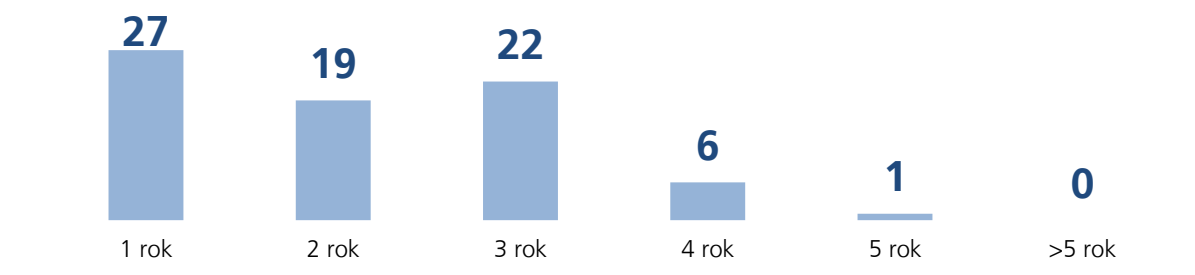
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 716 m², varav 5 154 m² utgör boyta och 1 562 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hemma Fastighetsbyrå AB	72 m ²	20250531
Beauty By Spanowsky	65 m ²	20230431

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Erenrots Trädgård & Fastighetservice AB	Allmänt fastighetsunderhåll, teknisk förvaltning, vinterunderhåll, städning samt grönyteskötsel
Torverk Industrial Doors	Underhåll av garageport
SBC	Ekonomisk förvaltning
Inspecta Sweden AB	Besiktning av hiss
SUEZ Recycling AB	Fastighetsnära insamling av restprodukter
KONE Care Premium	Underhåll av hiss och jouravtal
Garantiserviceavtal	

Övrig information

Helt ny styrelse sedan extrastämma 2021-11-23.

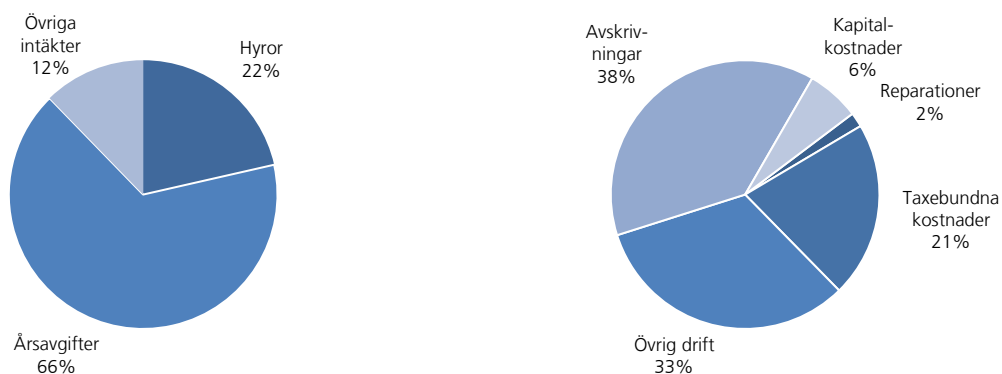
Föreningens ekonomi

Föreningen har tre lån, två hos Handelsbanken och ett hos Danske Bank med olika bindningstider. Två lån är bundna men ett lån, hos Handelsbanken har passerat sin löptid. Just nu förlängs den med tre månader i taget men föreningen avser att binda lånet och förhandlar med banken.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 495 455	1 292 352
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 895 135	4 887 427
Finansiella intäkter	239	96
Ökning av kortfristiga skulder	0	39 568
	4 895 374	4 927 091
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 016 811	2 923 019
Finansiella kostnader	343 062	451 322
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	154 118
Ökning av kortfristiga fordringar	1 073	10 777
Minskning av långfristiga skulder	1 069 752	1 184 752
Minskning av kortfristiga skulder	31 455	0
	4 462 152	4 723 988
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 928 676	1 495 455
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	433 221	203 102

*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.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extrastämma med anledning av avhopp i föregående styrelse. Ny styrelse tillsattes.

Peab utför åtgärder i enlighet med brister som uppdagats i samband med besiktning. Arbetet är försenat och pågår än varför någon sammanställning eller redovisning av utförda arbeten inte kan redovisas i dagsläget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	483	515	533	579
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 869	7 028	7 204	7 365
Elkostnad/m ² totalyta	75	45	72	72
Värmekostnad/m ² totalyta	76	74	91	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	12	11	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	67	81	92
Soliditet (%)	80	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-511	-518	-1 149	-708
Nettoomsättning (tkr)	4 713	4 865	4 990	4 899

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 154 m² bostäder och 1 562 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	159 774 000	0	0	159 774 000
Upplåtelseavgifter	30 416 000	0	0	30 416 000
Fond för yttre underhåll	332 537	154 620	0	177 917
S:a bundet eget kapital	190 522 537	154 620	0	190 367 917
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 469 907	-154 620	-518 281	-2 797 006
Årets resultat	-510 742	-510 742	518 281	-518 281
S:a ansamlad förlust	-3 980 650	-665 362	0	-3 315 287
S:a eget kapital	186 541 887	-510 742	0	187 052 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-510 742
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 315 288
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 620
summa balanserat resultat	-3 980 650

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-3 980 650**

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	4 712 745	4 864 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	182 390	22 562
Summa rörelseintäkter		4 895 135	4 887 427
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 558 138	-2 529 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 005	-207 388
Personalkostnader	Not 6	-187 668	-186 480
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 046 244	-2 031 463
Summa rörelsekostnader		-5 063 055	-4 954 482
RÖRELSERESULTAT		-167 920	-67 055
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 062	-451 322
Summa finansiella poster		-342 823	-451 226
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-510 742	-518 281
ÅRETS RESULTAT		-510 742	-518 281

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	231 500 992	233 537 267
Inventarier	Not 9	35 722	45 691
Summa materiella anläggningstillgångar		231 536 714	233 582 958
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		231 536 714	233 582 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		75 437	74 810
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 984 514	1 549 296
Summa kortfristiga fordringar		2 059 951	1 624 106
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 403	4 953
Summa kassa och bank		3 403	4 953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 063 353	1 629 059
SUMMA TILLGÅNGAR		233 600 067	235 212 017

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 190 000	190 190 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	332 537	177 917
Summa bundet eget kapital		190 522 537	190 367 917
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 469 907	-2 797 006
Årets resultat		-510 742	-518 281
Summa ansamlad förlust		-3 980 650	-3 315 287
SUMMA EGET KAPITAL		186 541 887	187 052 630
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 393 000	16 485 058
Summa långfristiga skulder		11 393 000	16 485 058
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 737 174	30 714 868
Leverantörsskulder		138 252	208 405
Skatteskulder		107 200	107 200
Övriga skulder		6 625	115 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	675 929	528 493
Summa kortfristiga skulder		35 665 180	31 674 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 600 067	235 212 017

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	120 år	120 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Dörrautomatiker	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 245 296	3 456 411
Hyror lokaler momspliktiga	346 014	345 208
Hyror parkering moms	31 040	22 080
Hyror garage moms	13 200	13 200
Hyror parkering	7 240	16 680
Hyror garage	651 897	668 800
Kallvattenintäkter	45 770	43 608
Varmvattenintäkter	138 337	138 348
Elintäkter moms	229 587	157 433
Avgift andrahandsuthyrning	4 386	3 127
Öresutjämning	-23	-30
	4 712 745	4 864 865

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	177 909	21 848
	Övriga intäkter	4 481	714
		182 390	22 562
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	117 225	115 875
	Fastighetsskötsel beställning	6 094	4 353
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 182	8 250
	Snöröjning/sandning	5 223	625
	Städning enligt beställning	10 330	12 472
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 934
	Hissbesiktning	6 546	9 494
	Myndighetstillsyn	63 035	0
	Bevakning	3 921	10 778
	Gemensamma utrymmen	23 371	938
	Garage/parkering	1 300	449
	Serviceavtal	101 114	61 292
	Förbrukningsmateriel	6 144	19 049
	Teleport/hissanläggning	7 184	13 377
	Brandskydd	0	19 286
		364 669	289 171
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	27 563
	Lokaler	2 490	5 005
	Sophantering/återvinning	6 014	6 476
	Lås	787	5 330
	VVS	3 476	37 115
	Ventilation	11 379	3 352
	Elinstallationer	0	6 125
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	23 125
	Hiss	20 537	0
	Fönster	23 107	0
	Mark/gård/utemiljö	9 762	0
	Garage/parkering	8 375	14 600
	Skador/klotter/skadegörelse	4 975	2 363
	Vattenskada	0	132 877
		90 902	263 931
	Taxebundna kostnader		
	El	504 528	301 537
	Värme	511 981	496 374
	Vatten	87 906	83 518
	Sophämtning/renhållning	27 596	25 936
	Grovsopor	0	622
		1 132 011	907 986
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 477	35 247
	Tomträttsavgäld	712 200	712 200
	Samfällighetsavgift	-20 347	81 338
	Bredband	185 626	185 678
		916 956	1 014 463
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 600	53 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 558 138	2 529 151

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	6 252	4 594
	Tele- och datakommunikation	2 062	3 752
	Juridiska åtgärder	0	37 564
	Inkassering avgift/hyra	3 495	4 950
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 411	17 411
	Föreningskostnader	448	438
	Styrelseomkostnader	0	2 200
	Fritids- och trivselkostnader	0	399
	Förvaltningsarvode	114 334	111 918
	Administration	8 616	4 212
	Konsultarvode	111 525	13 150
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 860	6 800
		271 005	207 388
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	142 800	141 899
	Sociala kostnader	44 868	44 581
		187 668	186 480
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 018 000	2 018 000
	Förbättringar	18 275	9 309
	Inventarier	9 969	4 154
		2 046 244	2 031 463

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	242 471 495	242 232 513
	Nyanskaffningar	0	238 982
	Utgående anskaffningsvärde	242 471 495	242 471 495
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 934 228	-6 906 919
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 036 275	-2 027 309
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 970 503	-8 934 228
	Planenligt restvärde vid årets slut	231 500 992	233 537 267
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde mark	57 360 000	57 360 000
		172 360 000	172 360 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	167 000 000	167 000 000
	Lokaler	5 360 000	5 360 000
		172 360 000	172 360 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 844	0
	Nyanskaffningar	0	49 844
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	49 844	49 844
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 154	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 968	-4 154
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 122	-4 154
	Redovisat restvärde vid årets slut	35 723	45 690
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	53 649	58 794
	Momsavräkning	5 591	0
	Klientmedel hos SBC	1 390 166	1 490 502
	Räntekonto hos SBC	535 108	0
		1 984 514	1 549 296

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	177 917	392 828
	Reservering enligt stadgar	154 620	154 620
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-369 531
	Vid årets slut	332 537	177 917

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,450 %	12 490 000	13 125 000	2024-04-30
	Handelsbanken	0,450 %	17 155 116	17 242 868	2023-08-01
	Danske bank	0,560 %	16 485 058	16 832 058	2022-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		46 130 174	47 199 926	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 737 174	-30 714 868	
			11 393 000	16 485 058	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 380 174 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 650 000	52 650 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	142 800	0
	Sociala avgifter	44 868	0
	Ränta	22 125	37 875
	Avgifter och hyror	466 136	490 619
		675 929	528 493

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen planerar att ta fram en underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Parisa Nabati Borna
Ordförande

Patrik Berg
Ledamot

Borhan Aldin Hamoui
Ledamot

Peter Landgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Basaren, org.nr 769624-3745.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Basaren för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 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 god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Basaren för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 249 000	3 245 296	3 456 000
Hyror lokaler momspliktiga	346 000	346 014	345 000
Hyror parkering moms	34 000	31 040	46 000
Hyror garage moms	13 000	13 200	13 000
Hyror parkering	0	7 240	15 000
Hyror garage	640 000	651 897	715 000
Kallvattenintäkter	0	45 770	0
Varmvattenintäkter	0	138 337	0
Elintäkter	218 000	0	214 000
Elintäkter moms	29 000	229 587	29 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 386	0
Öresutjämning	0	-23	0
Försäkringsersättning	0	177 909	0
Övriga intäkter	0	4 481	0
	4 529 000	4 895 135	4 833 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-121 000	-117 225	-118 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-6 094	-4 000
Fastighetskötsel gård beställning	-4 000	-13 182	-3 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-5 223	-30 000
Städning enligt beställning	-15 000	-10 330	-23 000
Hissbesiktning	-10 000	-6 546	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-63 035	0
Bevakning	-12 000	-3 921	-15 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-23 371	-7 000
Garage/parkering	-1 000	-1 300	-1 000
Sopphantering	-2 000	0	-2 000
Gård	-6 000	0	-10 000
Serviceavtal	-64 000	-101 114	-73 000
Förbrukningsmateriel	-24 000	-6 144	-20 000
Teleport/hissanläggning	-14 000	-7 184	-13 000
Brandskydd	-21 000	0	0
	-335 000	-364 669	-326 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-79 000	0	-52 000
Lokaler	0	-2 490	0
Sopphantering/återvinning	0	-6 014	0
Lås	0	-787	0
VVS	0	-3 476	0
Ventilation	0	-11 379	0
Hiss	0	-20 537	0
Fönster	0	-23 107	0
Mark/gård/utemiljö	0	-9 762	0
Garage/parkering	0	-8 375	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 975	0
	-79 000	-90 902	-52 000

Taxebundna kostnader			
El	-314 000	-504 528	-500 000
Värme	-517 000	-511 981	-637 000
Vatten	-84 000	-87 906	-76 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-27 596	-31 000
Grovsopor	-1 000	0	0
	-943 000	-1 132 011	-1 244 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-39 477	-34 000
Tomträttsavgäld	-713 000	-712 200	-713 000
Samfällighetsavgift	-85 000	20 347	-77 000
Bredband	-194 000	-185 626	-215 000
	-1 029 000	-916 956	-1 039 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 000	-53 600	-54 000
	-54 000	-53 600	-54 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-6 252	-4 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 062	-6 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 495	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 411	-19 000
Föreningskostnader	-1 000	-448	-1 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-118 000	-114 334	-116 000
Administration	-7 000	-8 616	-9 000
Konsultarvode	0	-111 525	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 860	-7 000
	-165 000	-271 005	-169 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-141 000	-142 800	-141 000
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-44 868	-45 000
	-186 000	-187 668	-186 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 019 000	-2 018 000	-2 019 000
Förbättringar	-19 000	-18 275	-5 000
Inventarier	-10 000	-9 969	0
	-2 048 000	-2 046 244	-2 024 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 839 000	-5 063 055	-5 094 000
RÖRELSERESULTAT	-310 000	-167 920	-261 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	108	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	131	0
Låneräntor	-340 000	-343 057	-340 000
Övriga räntekostnader	0	-4	0
	-340 000	-342 823	-340 000
RESULTAT	-650 000	-510 742	-601 000

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