



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gitarren



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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sb.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gitarren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2047.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i förenings hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Dansbanevägens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 16 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar föreningens tillgångar..

Styrelsen

Alida Elisabeth Cecilie Compier	Ordförande
Carine Margareta Elvira Berg	Ledamot
Erik Urban Hansson	Ledamot

Inga Susanne Blomqvist	Suppleant
Nicola Dragos Curkovic Österberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Jakobsson
Karolina Lövström

Ordinarie Extern
Ordinarie Extern

BDO AB
BDO AB

Valberedning

Johanna Gauffin
Li Holmström
Sebastian Perhult

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berga 6:641	2009	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.

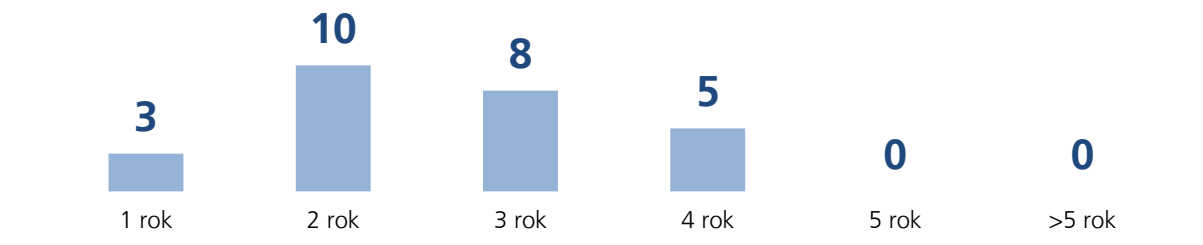
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 869 m², varav 1 869 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tekniskförvaltning	Svefab
Fastighetsskötsel	Svefab
Städning	NTG Clean
Hissavtal	Kone, Inspecta
Kabel-TV	Telia
El	E.On
Värme	E.On
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning	RagnSells
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Maskinpark tvättstuga	Electrolux

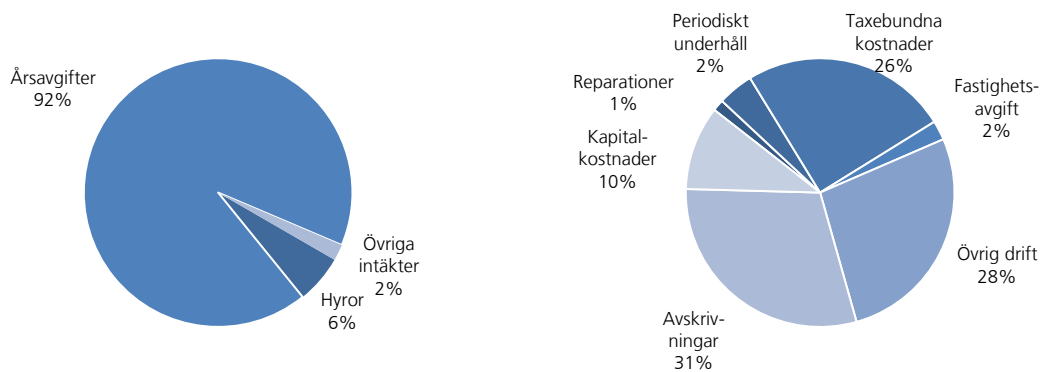
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 821 529	1 593 599
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 317 237	1 301 964
Finansiella intäkter	1 647	1 874
Ökning av kortfristiga skulder	0	78 745
	1 318 884	1 382 584
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	962 493	886 756
Finansiella kostnader	162 845	199 078
Ökning av materiella anläggningstillgångar	35 844	0
Ökning av kortfristiga fordringar	8 868	3 888
Minskning av långfristiga skulder	64 932	64 932
Minskning av kortfristiga skulder	39 493	0
	1 238 631	1 154 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 901 782	1 821 529
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	80 253	227 930

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	650	650	650
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 111	6 146	6 181	6 215
Elkostnad/m ² totalyta	25	27	25	34
Värmekostnad/m ² totalyta	83	91	94	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	63	56	55
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	107	103	107
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-248	-260	-29	-297
Nettoomsättning (tkr)	1 292	1 302	1 303	1 312

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 869 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	36 071 700	0	0	36 071 700
Upplåtelseavgifter	5 076 300	0	0	5 076 300
Fond för yttre underhåll	1 260 483	142 000	0	1 118 483
S:a bundet eget kapital	42 408 483	142 000	0	42 266 483
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 297 677	-142 000	-259 745	-895 932
Årets resultat	-248 360	-248 360	259 745	-259 745
S:a ansamlad förlust	-1 546 037	-390 360	0	-1 155 677
S:a eget kapital	40 862 446	-248 360	0	41 110 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-248 360
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 155 677
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 000
summa balanserat resultat	-1 546 037

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

32 438
-1 513 599

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 291 644	1 301 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 593	120
Summa rörelseintäkter		1 317 237	1 301 964
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-700 795	-751 338
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 760	-95 818
Personalkostnader	Not 6	-42 094	-39 600
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 750	-477 750
Summa rörelsekostnader		-1 404 399	-1 364 506
RÖRELSERESULTAT		-87 162	-62 542
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 647	1 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 845	-199 078
Summa finansiella poster		-161 198	-197 204
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-248 360	-259 745
ÅRETS RESULTAT		-248 360	-259 745

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	50 608 603	51 086 353
Pågående byggnation	Not 9	35 844	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 644 447	51 086 353
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 644 447	51 086 353
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 166 295	1 076 469
Summa kortfristiga fordringar		1 166 355	1 076 471
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		765 549	766 312
Summa kassa och bank		765 549	766 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 931 904	1 842 783
SUMMA TILLGÅNGAR		52 576 351	52 929 136

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 148 000	41 148 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 260 483	1 118 483
Summa bundet eget kapital		42 408 483	42 266 483
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 297 677	-895 932
Årets resultat		-2448 360	-259 745
Summa fritt eget kapital		-1 546 037	-1 155 677
SUMMA EGET KAPITAL		40 862 446	41 110 806
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 614 988	7 828 249
Summa långfristiga skulder		7 614 988	7 828 249
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 806 760	3 658 431
Leverantörsskulder		77 144	130 726
Skatteskulder		55 042	35 256
Övriga skulder		0	3 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	159 971	161 764
Summa kortfristiga skulder		4 098 917	3 990 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 576 351	52 929 136

Noter

Belopp anges i 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.

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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	10 år	10 år
Laddstolpar	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 214 851	1 214 851
Hyror parkering	69 600	79 800
Hyror förråd	7 200	7 200
Öresutjämning	-7	-7
	1 291 644	1 301 844

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	25 593	120
	25 593	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 728	41 172
	Fastighetsskötsel beställning	3 059	2 678
	Snöröjning/sandning	0	231
	Städning entreprenad	53 429	55 194
	Hissbesiktning	1 484	1 444
	Gemensamma utrymmen	8 939	18 863
	Gård	11 440	4 279
	Serviceavtal	19 433	18 255
	Förbrukningsmateriel	1 020	1 691
	Teleport/hissanläggning	3 162	2 970
	Störningsjour och larm	0	4 222
	Brandskydd	0	543
	Fordon	0	165
		145 693	151 707
	Reparationer		
	Tvättstuga	11 349	0
	Lås	879	765
	VVS	9 341	40 087
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	20 708
	Hiss	449	0
	Vattenskada	0	67 437
		22 018	128 997
	Periodiskt underhåll		
	VVS	27 300	0
	Fasad	5 138	0
		32 438	0
	Taxebundna kostnader		
	El	46 238	49 984
	Värme	154 323	170 358
	Vatten	95 547	117 983
	Sophämtning/renhållning	104 172	62 230
		400 280	400 555
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 962	20 669
	Samfällighetsavgift	16 250	31 522
		63 212	52 191
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 154	17 888
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	700 795	751 338

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	71 664	9 100
	Juridiska åtgärder	12 266	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	14 394
	Föreningskostnader	438	3 094
	Styrelseomkostnader	1 781	331
	Fritids- och trivselkostnader	1 008	320
	Förvaltningsarvode	47 747	45 534
	Förvaltningsarvoden övriga	10 482	9 714
	Administration	4 590	5 289
	Konsultarvode	3 600	2 900
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
		183 760	95 818

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 000	30 000
	Sociala kostnader	9 094	9 600
		42 094	39 600

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	451 350	451 350
	Markanläggning	26 400	26 400
		477 750	477 750

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 399 000	54 399 000
	Utgående anskaffningsvärde	54 399 000	54 399 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 312 647	-2 834 897
	Årets avskrivningar enligt plan	-477 750	-477 750
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 790 397	-3 312 647
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 608 603	51 086 353
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
		27 000 000	27 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 000 000	27 000 000
		27 000 000	27 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	35 844	0
		35 844	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	18 172	17 652
	Klientmedel hos SBC	1 136 233	1 055 217
	Fordringar	0	3 600
	Fordringar kreditfakturor	11 890	0
		1 166 295	1 076 469
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 118 483	976 483
	Reservering enligt stadgar	142 000	142 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 260 483	1 118 483

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,160 %	4 091 828	4 113 480	2024-11-25
Swedbank	1,690 %	3 741 828	3 763 480	2021-01-25
Swedbank	1,100 %	3 588 092	3 609 720	2025-06-18
Summa skulder till kreditinstitut		11 421 748	11 486 680	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 806 760	-3 658 431	
		7 614 988	7 828 249	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 097 088 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 986 000	12 986 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 600	9 600
Ränta	7 974	18 397
Avgifter och hyror	112 397	103 767
	159 971	161 764

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den / 2021

Alida Elisabeth Cecilie Compier
Ordförande

Carine Margareta Elvira Berg
Ledamot

Erik Urban Hansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	BJxe3FEUc_-Bk-3YV8cO
Document	Årsredovisning Brf Gitarren 2020.pdf
Pages	14
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Alida Compier	alida.compier@taby.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Urban Hansson	urban.hansson@urbhan.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Carine Berg	carine.berg@osteraker.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to carine.berg@osteraker.se

2021-06-03 13:16:07 CEST,

E-mail invitation sent to alida.compier@taby.se

2021-06-03 13:16:07 CEST,

E-mail invitation sent to urban.hansson@urbhan.se

2021-06-03 13:16:07 CEST,

Clicked invitation link Alida Compier

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-06-03 13:26:00 CEST,IP address: 194.237.73.106

Document signed by ALIDA COMPIER

Birth date: 26/01/1959,2021-06-03 13:32:53 CEST,

Clicked invitation link Urban Hansson

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-06-03 14:21:40 CEST,IP address: 192.44.242.200

Document signed by URBAN HANSSON

Birth date: 16/12/1956,2021-06-03 14:23:01 CEST,

Clicked invitation link Carine Berg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36 Edg/91.0.864.37,2021-06-03 17:07:54 CEST,IP address: 213.64.36.174

Document signed by CARINE BERG

Birth date: 30/01/1974,2021-06-03 17:11:43 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gitarren
Org.nr. 769616-5344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gitarren för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gitarren för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

BDO Mälardalen AB

Mats Jakobsson

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	H1sr6EwcO-SkMvaNDcO
Document	001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
Pages	2
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Mats Jakobsson	Mats.Jakobsson@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to Mats.Jakobsson@bdo.se
2021-06-04 07:43:31 CEST,

Clicked invitation link Mats Jakobsson
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36
Edg/91.0.864.37,2021-06-04 11:12:22 CEST,IP address: 185.113.98.235

Document signed by Mats Jakobsson
Birth date: 09/10/1973,2021-06-04 11:13:06 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 214 000	1 214 851	1 214 000
Hyror parkering	68 000	69 600	82 000
Hyror förråd	7 000	7 200	7 000
Öresutjämning	0	-7	0
Övriga intäkter	0	25 593	0
	1 289 000	1 317 237	1 303 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-43 000	-43 728	-43 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-3 059	-2 000
Städning entreprenad	-58 000	-53 429	-53 000
Städning enligt beställning	0	0	-3 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 484	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	-8 939	0
Garage/parkering	0	0	-30 000
Gård	-5 000	-11 440	-4 000
Serviceavtal	-19 000	-19 433	-18 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 020	-1 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-3 162	-3 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	0
Brandskydd	-1 000	0	-1 000
	-138 000	-145 693	-162 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-37 000	0	-24 000
Tvättstuga	0	-11 349	0
Lås	0	-879	0
VVS	0	-9 341	-25 000
Hiss	0	-449	0
	-37 000	-22 018	-49 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-70 000	0	0
VVS	0	-27 300	0
Fasad	0	-5 138	0
Garage/parkering	-50 000	0	0
	-120 000	-32 438	0
Taxebundna kostnader			
El	-53 000	-46 238	-50 000
Värme	-178 000	-154 323	-183 000
Vatten	-118 000	-95 547	-105 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-104 172	-49 000
	-414 000	-400 280	-387 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-46 962	-13 000
Samfällighetsavgift	-33 000	-16 250	-33 000
	-80 000	-63 212	-46 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-37 154	-35 825
	-36 000	-37 154	-35 825

Budget forts.

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-10 000	-71 664	-70 000
Juridiska åtgärder	0	-12 266	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-25 000	-15 000
Föreningskostnader	-4 000	-438	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 781	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 008	-2 000
Studieverksamhet	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-48 000	-47 747	-47 000
Förvaltningsarvoden övriga	-11 000	-10 482	-8 000
Administration	-9 000	-4 590	-9 000
Konsultarvode	0	-3 600	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
	-105 000	-183 760	-166 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-33 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-9 094	-9 000
	-39 000	-42 094	-39 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-452 000	-451 350	-452 000
Markanläggning	-27 000	-26 400	-27 000
	-479 000	-477 750	-479 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 448 000	-1 404 399	-1 363 825
RÖRELSERESULTAT	-159 000	-87 162	-60 825
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 637	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Låneräntor	-180 000	-162 845	-180 000
	-180 000	-161 198	-180 000
RESULTAT	-339 000	-284 360	-240 825

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se