



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sedelpressen i Tumba



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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sedelpressen i Tumba

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.

- 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 2013-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tumba Park Samfällighetsförening. Föreningens andel är 14 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringar, garage och omgivningar i Tumba Park.

Styrelsen

Sara Alexandra Lönnberg	Ordförande
Hedström	
Ehab Abraham Asmaeel Al-Sodany	Vice ordförande
Robin Einar Sedman	Sekreterare
Ulf Erik Arne Anderzon	Fastighetsansvarig
Hjördis Monica Jellerbo	Fastighetsansvarig

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christian Borg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

Valberedning

Ronnie Hägglund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kronan 2	2013	Botkyrka

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 3 flerbostadshus.

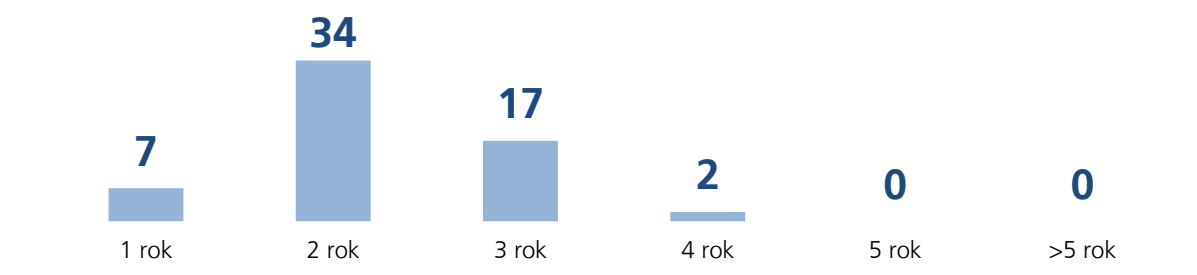
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 680 m², varav 3 680 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

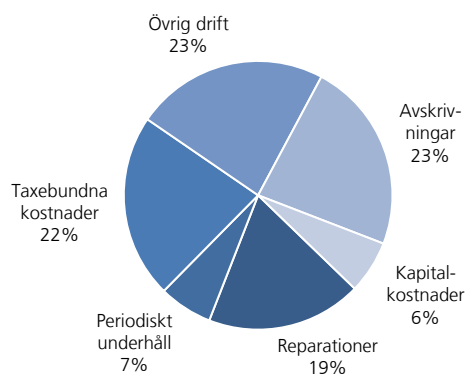
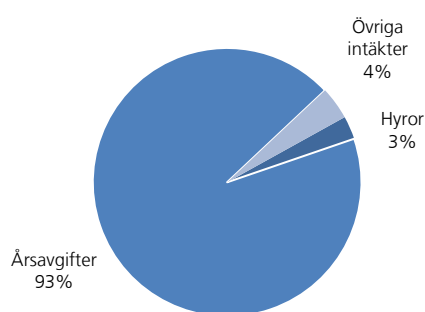
Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av stickledningar	2020	Genomförd av Avloppsteknik
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2025	Avloppsteknik

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 602 044	3 390 982
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 959 604	3 058 167
Finansiella intäkter	93	77
Minskning kortfristiga fordringar	0	17 501
Ökning av kortfristiga skulder	260 092	121 692
	3 219 788	3 197 437
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 692 468	1 968 775
Finansiella kostnader	243 903	534 198
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	300 402
Ökning av kortfristiga fordringar	20 656	0
Minskning av långfristiga skulder	241 000	183 000
	3 198 027	2 986 375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 623 806	3 602 044
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	21 761	211 062

*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 fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande händelser skett:

- Bygglov för inglasning av balkonger godkändes och fyra lägenheter har valt att glasa in sin balkong
- Styrelsen avslutar avtal med Erenrot och anlitar Figo fastighetsservice för fastighetsskötsel. Det Gröna anlitas för trädgård
- Spolning av stickledningar i badrum och kök har genomförts av Avloppsteknik
- Två vattenskador, varav en i port 20 och en i port 24
- Plattsättning på innegård är genomförd. Utöver detta har löpande underhåll utförts
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året upprättat momsredovisning även för IMD. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	750	750	749	750
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 640	9 705	9 755	9 805
Elkostnad/m ² totalyta	49	97	100	83
Värmekostnad/m ² totalyta	130	132	127	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	28	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	145	135	133
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-854	-305	-114	38
Nettoomsättning (tkr)	2 907	3 058	3 064	2 986

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 680 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	73 600 000	0	0	73 600 000
Upplåtelseavgifter	12 491 000	0	0	12 491 000
Fond för yttre underhåll	552 600	110 400	0	442 200
S:a bundet eget kapital	86 643 600	110 400	0	86 533 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-621 341	-110 400	-305 160	-205 781
Årets resultat	-854 461	-854 461	305 160	-305 160
S:a ansamlad förlust	-1 475 801	-964 861	0	-510 941
S:a eget kapital	85 167 799	-854 461	0	86 022 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-854 461
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-510 942
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 400
summa balanserat resultat	-1 475 803

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

245 751
-1 230 052

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	2 906 770	3 058 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 834	0
Summa rörelseintäkter		2 959 604	3 058 167
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 443 383	-1 633 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 250	-262 424
Personalkostnader	Not 6	-78 835	-72 887
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-877 786	-860 430
Summa rörelsekostnader		-3 570 254	-2 829 206
RÖRELSERESULTAT		-610 651	228 962
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 903	-534 198
Summa finansiella poster		-243 810	-534 121
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-854 461	-305 160
ÅRETS RESULTAT		-854 461	-305 160

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2020-12-31

2019-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8,12	117 830 152	118 707 939
Summa materiella anläggningstillgångar		117 830 152	118 707 939

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

117 830 152

118 707 939

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	6 789
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 651 372	3 602 165
Summa kortfristiga fordringar		3 651 372	3 608 954

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 651 372

3 608 954

SUMMA TILLGÅNGAR

121 481 524

122 316 893

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 091 000	86 091 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	552 600	442 200
Summa bundet eget kapital		86 643 600	86 533 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-621 341	-205 781
Årets resultat		-854 461	-305 160
Summa fritt eget kapital		-1 475 801	-510 941
SUMMA EGET KAPITAL		85 167 799	86 022 259
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	35 532 500
Summa långfristiga skulder		0	35 532 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	35 474 500	183 000
Leverantörsskulder		525 197	199 952
Övriga skulder		8 149	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	305 879	379 181
Summa kortfristiga skulder		36 313 725	762 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 481 524	122 316 893

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120år
Laddstolpar	10 år	10 år
Motorvärmare	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 760 000	2 760 000
Hyror parkering	40 800	40 650
Hyror garage	42 000	41 650
Elintäkter	0	214 153
Elintäkter moms	63 417	0
Avgift andrahandsuthyrning	394	1 550
Öresutjämning	159	164
	2 906 770	3 058 167

Pga 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.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	53 041	0
Övriga intäkter	-207	0
	52 834	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 050	91 036
	Fastighetsskötsel beställning	14 988	1 600
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	62 978	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	52 062	0
	Snöröjning/sandning	11 359	36 031
	Städning entreprenad	89 250	89 255
	Städning enligt beställning	15 625	1 000
	Hissbesiktning	5 043	0
	Myndighetstillsyn	2 144	0
	Bevakning	0	6 250
	Sophantering	1 875	0
	Gård	3 528	1 161
	Serviceavtal	68 932	29 925
	Förbrukningsmateriel	750	95 684
	Teleport/hissanläggning	0	9 350
	Störningsjour och larm	6 488	0
		382 072	361 292
	Reparationer		
	Entré/trapphus	6 778	0
	Lås	1 084	0
	VVS	157 405	0
	Elinstallationer	12 930	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 680	0
	Bredband	2 199	0
	Hiss	1 500	0
	Tak	28 050	0
	Vattenskada	498 447	0
		714 073	0
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	688	0
	Mark/gård/utemiljö	245 063	0
		245 751	0
	Taxebundna kostnader		
	El	179 263	357 761
	Värme	479 805	485 524
	Vatten	113 507	105 967
	Sophämtning/renhållning	74 960	61 520
		847 535	1 010 772
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 910	24 464
	Samfällighetsavgift	75 101	84 928
	Bredband	151 941	152 008
		253 952	261 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 443 383	1 633 464

Pga 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.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	900	0
	Juridiska åtgärder	0	28 906
	Inkassering avgift/hyra	3 600	2 125
	Hysesförluster	0	17 527
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	87 500
	Föreningskostnader	438	1 874
	Studieverksamhet	438	0
	Förvaltningsarvode	87 864	86 544
	Förvaltningsarvoden övriga	6 250	0
	Administration	42 860	12 114
	Konsultarvode	16 640	19 694
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 140
		170 250	262 424

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 000	58 500
	Sociala kostnader	12 835	14 387
		78 835	72 887

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	855 758	855 758
	Förbättringar	22 028	4 672
		877 786	860 430

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	122 991 402	122 691 000
	Nyanskaffningar	0	300 402
	Utgående anskaffningsvärde	122 991 402	122 991 402
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 283 463	-3 423 033
	Årets avskrivningar enligt plan	-877 786	-860 430
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 161 250	-4 283 463
	Planenligt restvärde vid årets slut	117 830 152	118 707 939
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
		62 800 000	62 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 800 000	62 800 000
		62 800 000	62 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	120	121
	Klientmedel hos SBC	3 623 806	3 602 044
	Fordringar	27 446	0
		3 651 372	3 602 165
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	442 200	331 800
	Reservering enligt stadgar	110 400	110 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	552 600	442 200

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,436 %	11 834 000	11 895 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,436 %	11 791 250	11 910 250	Rörlig ränta
Swedbank	0,489 %	11 849 250	11 910 250	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		35 474 500	35 715 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 474 500	-183 000	
		0	35 532 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 269 500 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 600 000	36 600 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	27 000	35 000
Sociala avgifter	8 400	10 800
Ränta	10 738	66 089
Avgifter och hyror	259 741	267 292
	305 879	379 181

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

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

Styrelsens underskrifter

TUMBA den 03 / 05 2021



Sara Alexandra Lönnberg Hedström
Ordförande



Ehab Abraham Asmaeel Al-Sodany
Vice ordförande



Robin Einar Sedman
Sekreterare



Ulf Erik Arne Anderzon
Fastighetsansvarig

Hjördis Monica Jellerbo
Fastighetsansvarig



Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021



Christer Borg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sedelpressen i Tumba, org.nr 769624-3703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sedelpressen i Tumba 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 att 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 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.

OK

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

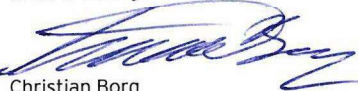
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 räkenskaper. 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 10 maj 2021

Ernst & Young AB



Christian Borg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	2 760 000	2 760 000	2 760 000
Hyror parkering	40 000	40 800	40 000
Hyror garage	42 000	42 000	42 000
Elintäkter	235 000	0	231 000
Elintäkter moms	0	63 417	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	394	0
Öresutjämning	0	159	0
Försäkringersättning	0	53 041	0
Övriga intäkter	0	-207	0
	3 077 000	2 959 604	3 073 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-100 000	-47 050	-179 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-14 988	-1 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-62 978	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-52 062	0
Snöröjning/sandning	-50 000	-11 359	-40 000
Städning entreprenad	-93 000	-89 250	-72 000
Städning enligt beställning	-15 000	-15 625	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-5 000
Hissbesiktning	-5 000	-5 043	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-2 144	0
Bevakning	-7 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-2 000	-1 875	-2 000
Gård	-2 000	-3 528	-1 000
Serviceavtal	-50 000	-68 932	-35 000
Förbrukningsmateriel	-38 000	-750	-10 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	0	-49 000
Störningsjour och larm	-12 000	-6 488	-12 000
	-400 000	-382 072	-417 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-30 000	0	-500 000
Entré/trapphus	-10 000	-6 778	0
Lås	-10 000	-1 084	-2 000
VVS	-100 000	-157 405	-30 000
Värmeanläggning/undercentral	-50 000	0	-30 000
Elinstallationer	-20 000	-12 930	-30 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 680	0
Bredband	0	-2 199	0
Hiss	0	-1 500	0
Tak	0	-28 050	0
Vattenskada	-100 000	-498 447	0
	-320 000	-714 073	-592 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-20 000	0	-20 000
Fasad	0	-688	0
Mark/gård/utemiljö	0	-245 063	0
	-20 000	-245 751	-20 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Taxebundna kostnader			
El	-373 000	-179 263	-383 000
Värme	-506 000	-479 805	-486 000
Vatten	-106 000	-113 507	-103 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-74 960	-52 000
	-1 050 000	-847 535	-1 024 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-26 910	-25 000
Samfällighetsavgift	-89 000	-75 101	-85 000
Bredband	-159 000	-151 941	-159 000
	-274 000	-253 952	-269 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-900	0
Juridiska åtgärder	-30 000	0	-30 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 600	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-92 000	-5 000	-46 000
Föreningskostnader	-2 000	-438	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Studieverksamhet	0	-438	-5 000
Förvaltningsarvode	-91 000	-87 864	-89 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-6 250	-6 000
Administration	-8 000	-42 860	-5 000
Konsultarvode	0	-16 640	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 260	-7 000
	-230 000	-170 250	-199 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-25 000	-60 000
Övriga arvoden	-30 000	-41 000	0
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-12 835	-19 000
	-109 000	-78 835	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-856 000	-855 758	-856 000
Förbättringar	-23 000	-22 028	0
	-879 000	-877 786	-856 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 282 000	-3 570 254	-3 456 000
RÖRELSERESULTAT	-205 000	-610 651	-383 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	93	0
Låneräntor	-250 000	-243 903	-540 000
	-250 000	-243 810	-540 000
RESULTAT	-455 000	-854 461	-923 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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