



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Boren 3



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 Boren 3

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 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Per Roland Karlsson	Ordförande
Viktor Tobias Eke Vestergren	Ledamot
Daniel Rogier Ras	Ledamot
Angelica Catarina Stålgren Hjort	Ledamot
Lena Birgitta Zadig	Ledamot

Carl Peter Ekerhov	Suppleant
Karen Garay Sevelin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Peter Ekerhov, Daniel Rogier Ras och Lena Birgitta Zadig.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg

Ordinarie Extern

MT Revision AB

Valberedning

Lina Fihlén

Elisabeth Oldfeldt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Boren 3	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 - 1946 och består av 2 flerbostadshus.

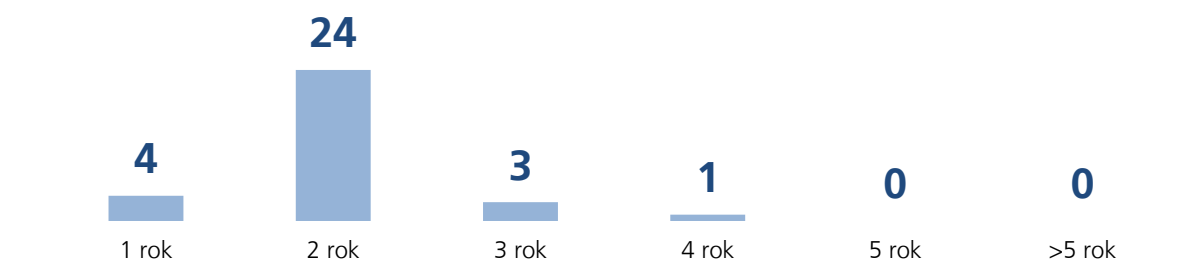
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 488 m², varav 1 406 m² utgör lägenhetsyta och 82 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Tvättstuga

Cykelförråd

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Armatur i källare och trappuppgång	2019	
Åtgärder baserat på resultatet av OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	2018	Baserat på OVK protokoll
Lilla tvättmaskinen har reparerats med ny motorstyrning istället för att köpa ny	2018	
Montering av nätskydd över vindsventilation	2018	
Planerat underhåll	År	
Dränering/Schaktning	2022	
Betongplattor, omsättning	2022	
Ventilationskanal, rensning	2023	
OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	2023	
Torktumlare, byte	2023	
Radonmätning av inomhusluften	2023	
Tvättmaskin, byte	2023	
Byte värmestammar + radiatorer	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Lokalvård	Städpoolen AB
Tekniskförvaltning/ Fastighetsskötsel	NABO AB

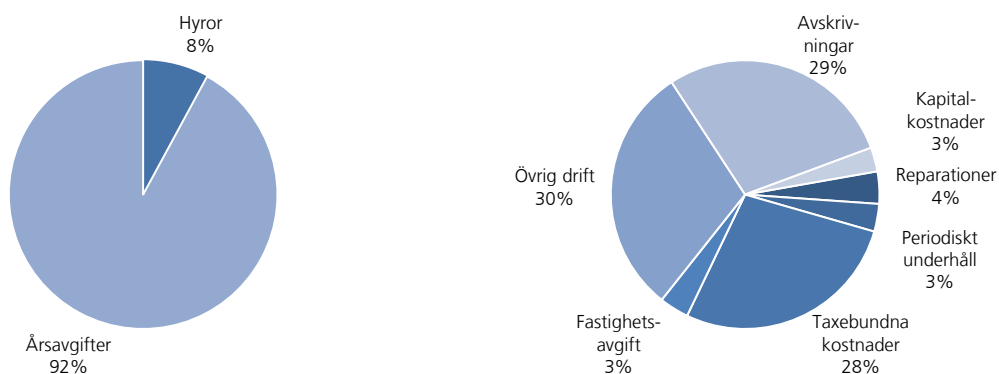
Föreningens ekonomi

2020-04 Extra amortering på föreningens lån med summan 1 000 000 kr genomförs.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 153 109	2 977 631
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 261 304	1 262 361
Finansiella intäkter	3 920	6 898
Ökning av kortfristiga skulder	0	81 886
	1 265 224	1 351 145
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	918 247	1 088 813
Finansiella kostnader	38 847	53 109
Ökning av kortfristiga fordringar	19 455	8 052
Minskning av långfristiga skulder	1 027 818	25 693
Minskning av kortfristiga skulder	64 523	0
	2 068 889	1 175 667
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 349 444	3 153 109
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-803 665	175 478

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020-06 Ny styrelse tillträder

2020-06 Uppstart av tekniskförvaltare (NABO AB)

2020-07 Föreningens avtal med Snöjouren AB rörande trädgårdsskötsel och snöröjning sägs upp av styrelsen

2020-10 Bokning av tvättstugan digitaliseras

2020-12 Tekniskförvaltare (NABO AB) ges uppdraget att genomföra SBA (systematiskt brandskyddsarbete) i föreningens fastigheter med start 2021-01

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	847	847	847	847
Hyror/m ² hyresrättsyta	798	784	784	784
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 307	2 060	2 078	2 096
Elkostnad/m ² totalyta	21	28	29	26
Värmekostnad/m ² totalyta	181	205	205	200
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	33	33	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	36	32	30
Soliditet (%)	89	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-74	-255	-105	-217
Nettoomsättning (tkr)	1 261	1 262	1 265	1 255

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 406 m² bostäder och 82 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	13 680 517	0	0	13 680 517
Upplåtelseavgifter	4 991 571	0	0	4 991 571
Fond för yttre underhåll	917 013	245 806	-127 672	798 879
S:a bundet eget kapital	19 589 101	245 806	-127 672	19 470 967
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 205 410	-245 806	-127 160	-2 832 444
Årets resultat	-74 038	-74 038	254 832	-254 832
S:a ansamlad förlust	-3 279 449	-319 844	127 672	-3 087 276
S:a eget kapital	16 309 653	-74 038	0	16 383 691

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-74 038
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 959 604
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-245 806</u>
summa balanserat resultat	-3 279 448

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>44 750</u>
att i ny räkning överförs	-3 234 698

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	1 261 244	1 262 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	120
Summa rörelseintäkter		1 261 304	1 262 361
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-747 056	-866 416
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 131	-139 479
Personalkostnader	Not 6	-72 059	-82 919
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-382 169	-382 169
Summa rörelsekostnader		-1 300 416	-1 470 982
RÖRELSERESULTAT		-39 112	-208 621
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 920	6 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 847	-53 109
Summa finansiella poster		-34 927	-46 211
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-74 038	-254 832
ÅRETS RESULTAT		-74 038	-254 832

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	15 906 671	16 288 840
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 906 671	16 288 840
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 906 671	16 288 840
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8	68
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	541 894	1 147 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	86 895	69 238
Summa kortfristiga fordringar		628 797	1 216 927
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 818 389	2 014 468
Summa kassa och bank		1 818 389	2 014 468
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 447 186	3 231 396
SUMMA TILLGÅNGAR		18 353 857	19 520 235

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 672 088	18 672 088
Fond för yttre underhåll	Not 12	917 013	798 879
Summa bundet eget kapital		19 589 101	19 470 967
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 205 410	-2 832 444
Årets resultat		-74 038	-254 832
Summa ansamlad förlust		-3 279 449	-3 087 276
SUMMA EGET KAPITAL		16 309 653	16 383 691
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 786 897
Summa långfristiga skulder		0	2 786 897
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 785 543	26 464
Leverantörsskulder		40 475	92 162
Skatteskulder		1 028	0
Övriga skulder		0	7 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	217 158	223 785
Summa kortfristiga skulder		2 044 204	349 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 353 857	19 520 235

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund K3	115 år	115 år
Stomkomplett. för. K3	40 år	40 år
Värmesystem K3	40 år	40 år
Fastighetsel K3	40 år	40 år
Luftbehandlingssystem	10 år	10 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Fasader/balkonger K3	30 år	30 år
Fönster/dörrar, port K3	30 år	30 år
Yttertak K3	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 157 364	1 157 364
Hyror bostäder	56 077	54 444
Hyror lokaler	41 256	41 256
Hyror förråd	2 004	2 004
Avgift andrahandsuthyrning	4 546	7 169
Öresutjämning	-3	4
	1 261 244	1 262 241

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	60	120
		60	120
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 376	0
	Fastighetsskötsel beställning	0	6 756
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	11 033
	Snöröjning/sandning	5 872	19 250
	Städning entreprenad	33 080	34 288
	Gård	0	2 573
	Förbrukningsmateriel	418	3 621
	Brandskydd	679	2 891
	Fordon	165	0
		64 590	80 412
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 483	19 470
	Entré/trapphus	905	0
	Lås	0	2 201
	VVS	4 688	3 626
	Elinstallationer	25 934	5 621
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 375	0
	Fönster	2 575	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 494	0
		52 454	30 918
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	27 875	79 909
	Elinstallationer	0	47 763
	Tak	16 875	0
		44 750	127 672
	Taxebundna kostnader		
	El	31 832	42 056
	Värme	269 725	305 504
	Vatten	47 135	49 544
	Sophämtning/renhållning	21 149	20 581
		369 841	417 685
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 478	39 925
	Tomträttsavgäld	109 400	109 400
	Kabel-TV	9 129	8 984
	Bredband	5 526	5 196
		167 533	163 505
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 888	46 224
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	747 056	866 416

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	373
	Juridiska åtgärder	0	36 095
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	29 875	19 000
	Föreningskostnader	10 033	19 031
	Fritids- och trivselkostnader	0	473
	Förvaltningsarvode	53 096	52 286
	Administration	1 097	4 078
	Korttidsinventarier	0	6 580
	Konsultarvode	0	1 138
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	0
		99 131	139 479

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 000	48 000
	Löner	7 500	18 000
	Kostnadsersättningar	870	0
	Sociala kostnader	15 689	16 919
		72 059	82 919

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	126 151	126 151
	Yttertak K3	10 878	10 878
	Fasader/balkonger K3	27 194	27 194
	Fönster/dörrar och portar K3	68 939	68 939
	Stomkomplettering förening K3	60 703	60 703
	Stamledningar VA K3	16 492	16 492
	Värmesystem K3	12 814	12 814
	Luftbehandlingssystem K3	19 077	19 077
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	39 921	39 921
		382 169	382 169

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 294 233	20 294 233
	Utgående anskaffningsvärde	20 294 233	20 294 233
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 005 393	-3 623 224
	Årets avskrivningar enligt plan	-382 169	-382 169
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 387 562	-4 005 393
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 906 671	16 288 840
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 616 000	18 616 000
	Taxeringsvärde mark	17 800 000	17 800 000
		36 416 000	36 416 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 200 000	36 200 000
	Lokaler	216 000	216 000
		36 416 000	36 416 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	88 177	88 177
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	88 177	88 177
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-88 177	-88 177
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-88 177	-88 177
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	8 345	8 345
	Skattefordran	0	636
	Klientmedel hos SBC	531 055	1 138 640
	Fordringar kreditfakturor	2 494	0
		541 894	1 147 621

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Försäkring		36 649	33 262
Kabel-TV		2 289	2 282
Tomträttsavgäld		27 350	27 350
Bredband		1 404	1 314
Bostadsrätterna		5 140	5 030
Fastighetsskötsel		12 188	0
Brandskydd		1 875	0
		86 895	69 238

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		798 879	594 286
Reservering enligt stadgar		245 806	245 806
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-127 672	-41 213
Vid årets slut		917 013	798 879

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SBAB	1,680 %	1 785 543	2 813 361	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		1 785 543	2 813 361	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 785 543	-26 464	
		0	2 786 897	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 639 403 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 796 100	12 796 100
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	5 400	5 473
	Värme	34 806	37 820
	Vatten	3 805	8 278
	Sophämtning	2 378	3 166
	Arvoden	48 000	48 000
	Sociala avgifter	15 082	15 082
	Ränta	2 565	4 324
	Avgifter och hyror	105 122	99 523
	Tvättstuga	0	2 119
		217 158	223 785

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat att utföras

- Montering av skydd för dörrkarm, lägenhetsdörrar
- Upphängningsmöjlighet för cyklar i cykelrummet (bättre förvaring)

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 23/2 2021



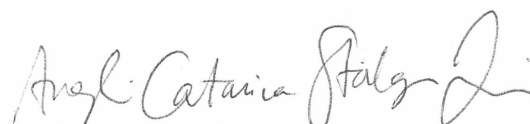
Per Roland Karlsson
Ordförande



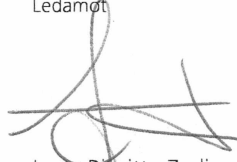
Viktor Tobias Eke Vestergrén
Ledamot



Daniel Rogier Ras
Ledamot

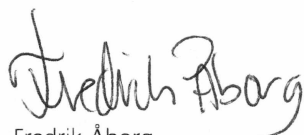


Angelica Catarina Stålgren Hjort
Ledamot



Lena Birgitta Zadig
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/3 2021



Fredrik Åborg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boren 3

Org.nr 769605-6568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boren 3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boren 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

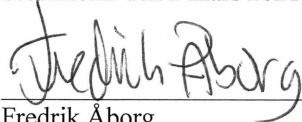
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 mars 2021



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

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