



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Glan-Årsta



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 Glan-Årsta

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 2017 och 2046.
- 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16 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

Tomas Nils Viktor Eriksson	Ordförande	
Alice Katarina Bergholtz	Sekreterare	
Oksana Poliakova	Kassör	
Karl Ivar Eric Alnebratt	Fastighetsansvarig	
Amanda Kristin Fröjd Lindsjö	Ledamot	
Therese Charlotte Hane	Ledamot	Avgått under året
Jenny Marie Jonsson	Suppleant	Avgått under året
Liselott Olsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Jens-Olof Lasthein
Johan Österlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GLAN 3	1994	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

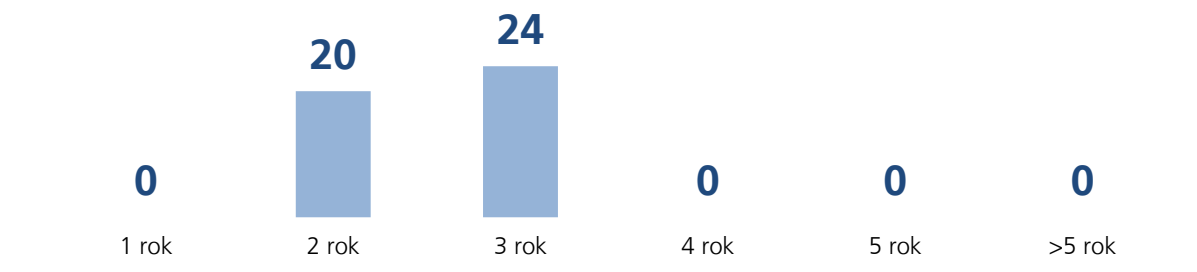
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 143 m², varav 2 848 m² utgör lägenhetsyta och 295 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dator- och mobilreparationer	47 m ²	2022-04-30 hyrestid 3 år.
Skrädderi	47 m ²	2023-06-30, hyrestid 3 år
Kontor	47 m ²	2022-09-30, hyrestid 3 år
Dator- och mobilreparationer - lager	59 m ²	2021-03-31, hyrestid 3 år
Inrednings- och antikvitetshandel	47 m ²	2021-05-31, hyrestid 3 år.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Lokalen får nyttjas av alla boende i föreningen. Information om vem som har hand om uthyrningen finns anslaget i porten.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kompressor bytts ut på garanti	2020	
Installation av fiber	2020	
Renovering av trädetaljer i entréerna	2020	
Byte av expansionskärl	2020	
Installation av dörrstängare i källaren	2020	
Nya krokar för barncyklar i cykelrummet	2020	
Inköp av ny grill	2020	
Renovering Årsta retro	2019	
Totalrenovering Kemtält	2019	
Målning av plåt på taken	2019	
Ny isolering ventilation 31:an	2019	
Ny källardörr 31:an	2019	
Stamspolning	2019	
Nya rörhattar på tak, båda husen	2018	
Åtgärder mot buller - värmepump 31:an	2018	
Utbyte av trasiga takpannor	2018	
Nya tilluftsventiler i alla lägenheter	2018	I alla sovrum och vardagsrum
Ny dörr till Kemtältens lokal	2018	
Bulldämpning rökgasfläktar 31:an	2018	
Byte av låscylinder samt koddosa 31:an	2018	
Utbyte backventil och ställdon varmvatten	2018	
Utbyte termostater till radiatorer	2018	
Förrådsbygge 29:an	2018	
Utbyte portöppnare båda husen	2018	
Lagning av sprickor i fasad	2017	beställdes via SBC
Bulldämpning av rökgasfläktar - fick ej avsedd effekt	2017	
Renovering av spjäll i lägenheter med öppen spis	2017	
Byte av elkabel till och undercentral i 29:an	2016 - 2017	
Markarbete för hantering av regnvatten utanför källarlokal 29:an	2016	
Översyn och förbättring av ventilationssystemen och rökgaskanaler, samt installation av frånluftsvarmepump och installation av nya frånluftsfläktar	2014 - 2016	
Byte av fjärrvärmecentral	2014	
Byte av el-ledningar i butikslokaler	2014	
Byte av avloppsstammar i bottenplattorna	2014	
Ny panel garagedörrar	2013	
Dränering av inläckande dagvatten i matkällare 31:an	2013	
Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2009	
Spolning av köksstammar	2008	
Flyttning av expansionskärl	2008	
Cykelrum utökas och renoveras	2007	
Nya källargolv	2006 - 2007	
Ordningställande av trädgård och sopstation	2005 - 2007	
Nya balkonger	2004	
Omläggning av markytor. Uppsättning 2 vägbommar samt belysning i trädgården.	2004 - 2008	
Omrätsning av fasad	2004	
Dränering av husgrund	2003	
Renovering av trapphus	2001	
Elstambyte	2000	
Rörstambyte	2000	
Renovering av fönster	1999	
Omläggning av tak	1995	

Planerat underhåll	År
Målning tvättstuga, cykelrum, barnvagnsrum m.m.	2021
Målning fasad efter spricklagning 29:an	2021
Målning trapphus	2021
Hissmåling och korgrenovering	2021
Renovering carport m.m.	2023
Stampspolning	2025
Byte av hisslinor	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och Bredband	ComHem Kabel & Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Ren Standard i Stockholm
Service av hissar	Kone AB
Akuta reparationer	Jourman Securitas Sverige AB
Sophämtning	Stockholms Stad Renhållning
Elnät	Ellevio
Värme	Fortum Fjärrvärme
Tidningsåtervinning	TÅV AB
Snöskottning	Swed mark & park
Hr Björkmans Entrémattor	Entremattor
El Förbrukning	Fortum
Service tvättstuga	Söderkyl
Brandskyddstjänst	Anticimex
Digital bokningstavla tvättid	Bokatvättid.se
Bredband	Bahnhof AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 250 921	2 167 573
Finansiella intäkter	66	44
Minskning kortfristiga fordringar	2 288	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	32 973
	2 253 275	2 200 590

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 431 756	2 327 860
Finansiella kostnader	166	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 070
Minskning av kortfristiga skulder	69 215	0
	2 501 138	2 336 930

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

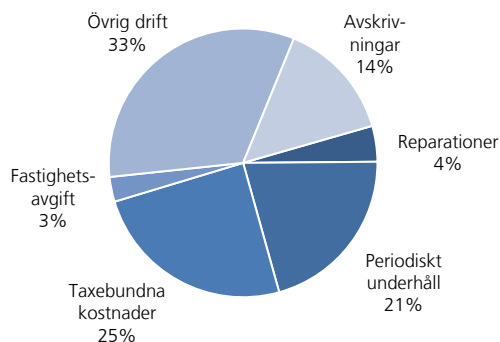
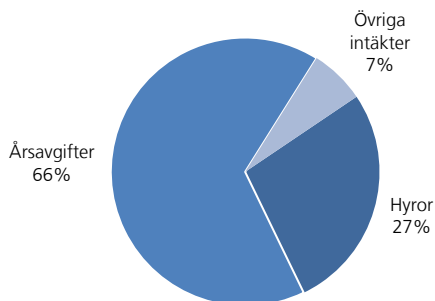
1 899 305 **2 147 168**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-247 863 **-136 340**

*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

Fiberdragning

Under året har föreningen gjort en fiberdragning till samtliga medlemmar till följd av det förarbete och omröstning som genomföres under 2019.

Nytt avtal med Comhem

I samband med att föreningens gemensamma avtal med Comhem närmade sig sitt slut och det nya utbudet fiberdragningen innebar genomförde styrelsen en omröstning i föreningen för om det gemensamma gruppavtalet skulle sägas upp.

Då omröstningen slutade lika med 50 procent av medlemmarna för en förlängning av avtalet valde styrelsen att förlänga gruppavtalet med Comhem under ytterligare tre år. Avtalet har även förhandlats ner, vilket innebär en lägre månadskostnad per lägenhet.

Styrelsen vill notera till årsmötet att resterande 50 procent av medlemmarna trots allt röstade för en uppsägning av Comhemavtalet. Styrelsen föreslår därför att frågan fortsätter hanteras i nära kommunikation med medlemmarna vid nästa period för översyn av avtalet, det vill säga under 2023.

Pandemins påverkan

Årsmötet genomfördes utomhus samt godkände poströstning som åtgärder för att minska risken för smittspridning.

Under våren valde styrelsen att inte utlysa en gemensam städdag på grund av pandemin. Istället anlätades en trädgårdsfirma för att genomföra nödvändigt underhåll. Under sensommaren genomfördes en gemensam trädgårdsdag i enighet med rådande rekommendationer för att undvika smittspridning.

Under året har styrelsen skickat ut åtta nyhetsbrev till medlemmarna. Styrelsen har också börjat erbjuda nyhetsbrevet digitalt för att förenkla utskicken och minska pappersanvändningen.

Värmeutredning

Framåt hösten inleddes en utredning av värmesystemet då uppvärmningskostnaderna på sikt hotade att urholka föreningens budget, samt att klagomål inkommit från föreningsmedlemmar om kalla och dragiga lägenheter.

Firman Enex AB som anlätades för att se över systemet har installerat fjärrövervakning och bytt ut trasiga delar i undercentralen, men problemen med värmeläckage högst upp i husen kvarstår eftersom att vindarna saknar isolering.

Styrelsen har påbörjat arbetet att ta in offerter för en isolering av vindarna och arbetet väntas påbörjas under första halvåret 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st
Tillkommande medlemmar: 13 st
Avgående medlemmar: 14 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	547	586	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 225	1 227	856	786
Elkostnad/m ² totalyta	22	25	26	20
Värmekostnad/m ² totalyta	157	161	132	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	21	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	0	4
Soliditet (%)	98	98	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-589	-569	-669	-356
Nettoomsättning (tkr)	2 186	2 116	2 069	2 023

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 848 m² bostäder och 295 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	5 008 080	0	0	5 008 080
Upplåtelseavgifter	19 047 298	0	0	19 047 298
Fond för yttre underhåll	349 872	349 872	-349 872	349 872
S:a bundet eget kapital	24 405 250	349 872	-349 872	24 405 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 477 980	-349 872	-218 670	-6 909 438
Årets resultat	-589 235	-589 235	568 542	-568 542
S:a ansamlad förlust	-8 067 214	-939 107	349 872	-7 477 980
S:a eget kapital	16 338 036	-589 235	0	16 927 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-589 235
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 128 107
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-349 872</u>
summa balanserat resultat	-8 067 214

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

<u>349 872</u>
-7 717 342

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 185 801	2 115 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 120	51 718
Summa rörelseintäkter		2 250 921	2 167 573

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 134 949	-1 811 049
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 287	-361 370
Personalkostnader	Not 6	-154 520	-155 441
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-408 299	-408 299
Summa rörelsekostnader		-2 840 055	-2 736 159

RÖRELSERESULTAT

-589 134 **-568 586**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	-166	0
Summa finansiella poster	-100	44

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-589 235 **-568 542**

ÅRETS RESULTAT

-589 235 **-568 542**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	14 711 514	15 119 813
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 711 514	15 119 813
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 711 514	15 119 813
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 912 119	2 160 504
Summa kortfristiga fordringar		1 912 119	2 160 504
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17 905	19 670
Summa kassa och bank		17 905	19 670
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 930 023	2 180 174
SUMMA TILLGÅNGAR		16 641 537	17 299 987

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 055 378	24 055 378
Fond för yttre underhåll	Not 11	349 872	349 872
Summa bundet eget kapital		24 405 250	24 405 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 477 980	-6 909 438
Årets resultat		-589 235	-568 542
Summa fritt eget kapital		-8 067 214	-7 477 980
SUMMA EGET KAPITAL		16 338 036	16 927 270
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		85 264	159 426
Övriga skulder		6 466	18 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	211 771	194 540
Summa kortfristiga skulder		303 501	372 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 641 537	17 299 987

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	83 år	83 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	66 år	66 år
Fasad	35 år	35 år
Markanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 488 079	1 488 079
Hyror bostäder	138 201	138 201
Hyror lokaler	381 207	382 236
Hyror parkering	47 777	26 200
Hyror garage	17 700	28 800
Hyror förråd	28 700	26 100
Kabel-TV intäkter	42 240	42 240
Bredbandsintäkter	61 254	0
Hyresrabatt	-19 484	-16 125
Öresutjämning	127	123
	2 185 801	2 115 855

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	36 075
Försäkringsersättning	65 120	4 271
Övriga intäkter	0	11 372
	65 120	51 718

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 416	44 714
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 303
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 813	0
	Snöröjning/sandning	4 000	18 875
	Städning entreprenad	44 808	44 808
	Mattvätt/Hyrmattor	4 799	4 154
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	65 081
	Hissbesiktning	3 373	3 281
	Myndighetstillsyn	0	9 289
	Gemensamma utrymmen	6 785	1 168
	Gård	6 366	11 676
	Serviceavtal	33 300	32 164
	Förbrukningsmateriel	6 771	6 827
	Brandskydd	14 338	19 439
	Fordon	434	0
		179 203	263 779
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 726	0
	Tvättstuga	9 997	7 614
	Entré/trapphus	0	6 167
	Lås	4 247	4 733
	VVS	4 640	19 639
	Värmeanläggning/undercentral	78 539	2 565
	Ventilation	15 065	20 928
	Elinstallationer	0	12 647
	Hiss	2 561	0
	Tak	0	6 268
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 538
		121 775	85 099
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	384 375	133 975
	Tvättstuga	0	6 250
	Entré/trapphus	87 275	0
	VVS	0	45 875
	Ventilation	98 125	122 500
	Bredband	20 469	0
	Tak	0	44 100
		590 244	352 700
	Taxebundna kostnader		
	El	70 071	79 820
	Värme	493 939	504 882
	Vatten	83 307	66 606
	Sophämtning/renhållning	46 045	36 660
	Grovsopor	8 261	9 712
		701 623	697 680
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 956	43 198
	Självrisk	23 200	23 200
	Tomträttsavgäld	222 900	222 900
	Kabel-TV	42 385	41 485
	Bredband	125 367	0
		458 808	330 783
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 296	81 008
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 134 949	1 811 049

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 837	2 726
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	18 461	36 224
	Styrelseomkostnader	1 520	1 354
	Fritids- och trivselkostnader	360	2 523
	Förvaltningsarvode	92 536	179 204
	Administration	4 529	4 474
	Korttidsinventarier	0	1 499
	Konsultarvode	7 425	116 047
		142 287	361 370
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	120 000
	Sociala kostnader	34 520	35 441
		154 520	155 441
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	117 904	117 904
	Förbättringar	248 580	248 580
	Markanläggning	41 815	41 815
		408 299	408 299

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 162 571	23 162 571
	Utgående anskaffningsvärde	23 162 571	23 162 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 042 758	-7 634 459
	Årets avskrivningar enligt plan	-408 299	-408 299
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 451 057	-8 042 758
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 711 514	15 119 813
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 545 000	28 545 000
	Taxeringsvärde mark	36 497 000	36 497 000
		65 042 000	65 042 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 000 000	63 000 000
	Lokaler	2 042 000	2 042 000
		65 042 000	65 042 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 556	71 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	71 556	71 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 556	-71 556
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 556	-71 556
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	22 362	22 362
	Skattefordran	8 356	10 644
	Klientmedel hos SBC	1 881 401	2 127 498
		1 912 119	2 160 504

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	349 872	496 276
	Reservering enligt stadgar	349 872	349 872
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-349 872	-496 276
	Vid årets slut	349 872	349 872

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000	15 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	211 771	194 540
		211 771	194 540

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av trapphus

Enligt underhållsplanen ska trapphusen renoveras under 2021 och styrelsen har anlitat en byggnadsantikvarie för att ta vara på husens kvalitéer och i möjligaste mån försöka återställa trapphus och hissar till originalutförande. Under första halvåret sker upphandling av entreprenörer och framåt hösten planeras renoveringen.

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 21 / 02 2021



Tomas Nils Viktor Eriksson
Ordförande



Alice Katarina Bergholtz
Sekreterare



Oksana Poliakov
Kassör



Karl Ivar Eric Alnebratt
Fastighetsansvarig

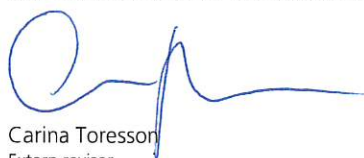


Amanda Kristin Fröjd Lindsjö
Ledamot

Therese Charlotte Hane
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 3 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glan-Årsta, org.nr 716419-8710.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Glan-Årsta för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Glan-Årsta 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:

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

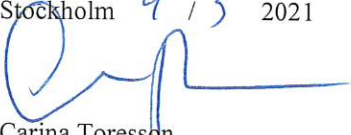
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

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

Stockholm 4 / 3 2021



Carina Toresson

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