



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Läsecirkeln 7



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 Läsecirkeln 7

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 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2001-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2005-06-23 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

Boo Nils Bertil Ehlin	Ordförande
Ros-Mari Dyrefors	Ledamot
Martin Eckerwall	Ledamot
Munmun Carolina Nilsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kristin Mehta	Ordinarie Extern	privat
---------------	------------------	--------

Valberedning

Boo Ehlin	Sammanställande
Stefan Lundvall	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Läsecirkeln 7	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna, Söderberg&Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme kombinerat med bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

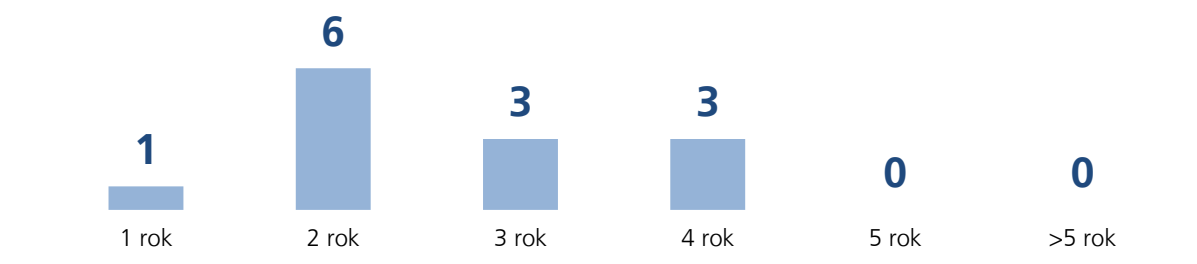
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 817 m², varav 817 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2020	
Energideklaration	2018	
Nya sopkärl installerade.	2017	
Sotning och rengöring av ventilations- och rökgasfläktar	2017 - 2022	
OVK-besiktning	2017 - 2023	Ombesiktning skett 2017, januari.
Installation fiber	2017	
OVK besiktning	2017	Pga ej godkänd OVK 2016
Sotning av öppna spisar och rengöring av ventilationskanaler	2017	
Stamspolning	2016 - 2021	Garanti på köksstammar mot slamstopp 4 år
Fönstermålning (utvändigt)	2014	
Genomgång av alla termostater i fastigheten samt kontrollerat inställningsvärdet på stamventiler och den tryckstyrda huvudpumpen	2014	
Provtryckning av rökgaskanaler	2014	
Ny rökgasfläkt installerades för lägenheterna i mittgången	2014	
Omläggning av garagedfart och parkeringsplatser	2013	
Omläggning av gångväg till entré	2013	
Byte av fläktmotorer till lägenheternas frånluftssystem	2013	
Renovering av balkonger	2009	
Installation av fjärrvärme	2007 - 2027	
Ny garageport	2006	
Rökgasfläktar installerade	2003	
Installation av bergvärme	2002	
Omläggning av tak	2002 - 2042	Garantibesiktigad 2008-02
Ny vattenpump	2002	
Renovering av tvättstuga	2002 - 2016	Renovering sker löpande vid behov.
Rörstambyte	1986 - 2037	Beräknas hålla 50 år med stamspolning
Elstambyte	1986	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem/Bredbandson
El (förbrukning)	Nordic Green Energy (f.d. Kraft&Kultur) / Fortum - Elevio AB
Fjärrvärme	Fortum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Städkompaniet
Fastighetsbesiktning	Hus & Miljögruppen
Återvinning papper	Sita Sverige AB
V/A	Stockholm vatten
Fastighetsförsäkring	Moderna försäkringar, Söderberg & Partner

Föreningens ekonomi

Vi ser kontinuerligt över vår ekonomi för att undvika avgiftshöjningar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	627 792	626 484
Finansiella intäkter	13	38
Minskning kortfristiga fordringar	676	1 800
Ökning av kortfristiga skulder	14 035	0
	642 516	628 322

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	657 865	553 996
Finansiella kostnader	27 808	28 462
Minskning av långfristiga skulder	53 500	53 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 187
	739 173	641 145

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

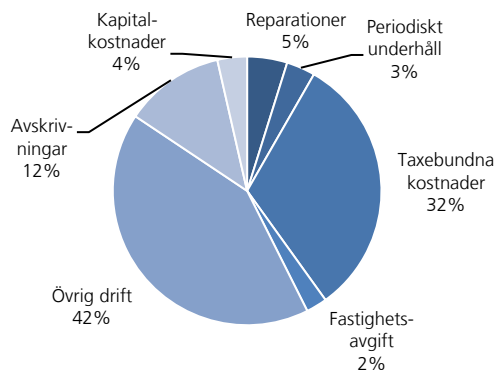
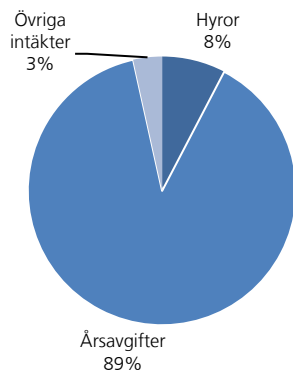
201 606 **298 264**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-96 657 **-12 823**

*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

Föreningen har bytt ut torktumblaren. Vi har också med gott resultat återstartat vår bergvärmepump, som på sikt kommer spara in kostnader för el. Vi har utfört stamspolning sedan flera innehavare haft dålig lukt i sina badrum. En medlem har rapporterat vattenskada i kök på grund av diskmaskin. Detta förorsakade en stor utgift för föreningen i storleksordningen 20 000 kr. Det är viktigt att alla innehavare ser över sitt skydd när det gäller diskmaskin och att vattentillförseln till den går att stänga av separat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	683	683	683	683
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 347	2 412	2 478	2 543
Elkostnad/m ² totalyta	79	43	39	33
Värmekostnad/m ² totalyta	170	206	216	218
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	25	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	35	36	37
Soliditet (%)	83	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-152	-50	-58	-97
Nettoomsättning (tkr)	628	626	629	603

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 817 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	9 804 000	0	0	9 804 000
Upplåtelseavgifter	1 507 600	0	0	1 507 600
Fond för yttre underhåll	97 109	24 510	0	72 599
S:a bundet eget kapital	11 408 709	24 510	0	11 384 199
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 683 024	-24 510	-50 161	-1 608 352
Årets resultat	-152 093	-152 093	50 161	-50 161
S:a ansamlad förlust	-1 835 117	-176 603	0	-1 658 514
S:a eget kapital	9 573 592	-152 093	0	9 725 685

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-152 093
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 658 513
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 510
summa balanserat resultat	-1 835 116

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-1 835 116

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	627 792	626 484
Summa rörelseintäkter		627 792	626 484
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-504 991	-455 714
Övriga externa kostnader	Not 4	-122 519	-76 730
Personalkostnader	Not 5	-30 355	-21 552
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-94 225	-94 225
Summa rörelsekostnader		-752 091	-648 221
RÖRELSERESULTAT		-124 299	-21 737
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 808	-28 462
Summa finansiella poster		-27 795	-28 424
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-152 093	-50 161
ÅRETS RESULTAT		-152 093	-50 161

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	11 382 551	11 476 777
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 382 551	11 476 777
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 382 551	11 476 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	217 238	314 572
Summa kortfristiga fordringar		217 238	314 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		217 238	314 572
SUMMA TILLGÅNGAR		11 599 790	11 791 348

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 311 600	11 311 600
Fond för yttre underhåll	Not 10	97 109	72 599
Summa bundet eget kapital		11 408 709	11 384 199
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 683 024	-1 608 352
Årets resultat		-152 093	-50 161
Summa fritt eget kapital		-1 835 117	-1 658 514
SUMMA EGET KAPITAL		9 573 592	9 725 685
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 863 805	1 917 305
Summa långfristiga skulder		1 863 805	1 917 305
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	53 500	53 500
Leverantörsskulder		53 088	41 433
Övriga skulder		1 750	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	54 055	53 425
Summa kortfristiga skulder		162 393	148 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 599 790	11 791 348

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	44 år	44 år
Fönster	30 år	30 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Tak	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	558 003	558 003
Hyror lokaler	0	3 689
Hyror parkering	24 000	19 000
Hyror garage	24 000	24 000
Bredbandsintäkter	21 840	21 840
Öresutjämning	-51	-48
	627 792	626 484

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	19 500	17 700
	Myndighetstillsyn	1 800	4 720
	Gård	2 443	0
	Förbrukningsmateriel	1 266	0
	Fordon	338	0
		25 347	22 420
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 999	1 750
	VVS	16 273	0
	Elinstallationer	8 926	0
	Vattenskada	8 700	0
		37 898	1 750
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	27 186	36 313
		27 186	36 313
	Taxebundna kostnader		
	El	64 617	35 335
	Värme	138 840	168 683
	Vatten	25 411	20 320
	Sophämtning/renhållning	18 791	15 220
		247 658	239 558
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 798	26 967
	Tomträttsavgäld	87 650	79 950
	Kabel-TV	2 297	2 275
	Bredband	27 300	27 300
		147 045	136 492
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 857	19 181
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	504 991	455 714

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	10 313	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	5 000
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	4 631	3 430
	Fritids- och trivselkostnader	0	403
	Förvaltningsarvode	62 868	61 912
	Administration	1 365	1 529
	Konsultarvode	23 764	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 140	4 050
		122 519	76 730

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 100	16 400
	Sociala kostnader	7 255	5 152
		30 355	21 552
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	59 687	59 687
	Förbättringar	34 539	34 539
		94 225	94 225
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 540 123	13 540 123
	Utgående anskaffningsvärde	13 540 123	13 540 123
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 063 346	-1 969 121
	Årets avskrivningar enligt plan	-94 225	-94 225
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 157 572	-2 063 346
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 382 551	11 476 777
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 128 000	9 128 000
	Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
		17 528 000	17 528 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 400 000	17 400 000
	Lokaler	128 000	128 000
		17 528 000	17 528 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 600	9 600
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 600	9 600
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 600	-9 600
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 600	-9 600
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 268	1 268
	Skattefordran	14 364	15 040
	Klientmedel hos SBC	201 606	298 264
		217 238	314 572

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	72 599	48 089
	Reservering enligt stadgar	24 510	24 510
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut 2006	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut 2005	0	0
	Vid årets slut	97 109	72 599

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,380 %	672 692	690 692	2021-06-01
	Handelsbanken	1,300 %	658 363	676 363	
	Handelsbanken	1,450 %	586 250	603 750	2021-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 917 305	1 970 805	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-53 500	-53 500	
			1 863 805	1 917 305	

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	-3 408 000	-3 408 000
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	7 308 000	7 308 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	3 196	2 738
	Avgifter och hyror	50 859	50 687
		54 055	53 425

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen har höjt avgifterna för p-plats samt garageinnehav. Detta för att anpassa oss till den kostnadsnivå som finns i området.
	Från och med 1 april kommer även avgifterna för fiber att höjas för att få full kostnadstäckning för föreningens egna utgifter för fiber.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 30, 4 2021



Boo Nils Bertil Ehlin
Ordförande



Ros-Mari Dyrefors
Ledamot



Martin Eckerwall
Ledamot



Munmun Carolina Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31, 3 2021



Kristin Mehta
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Läsecirkeln 7, Organisationsnummer 769606-6575

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för BRF Läsecirkeln 7.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Läsecirkeln 7 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma, 2021-03-31



Kristin Mehta

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	558 000	558 003	558 000
Hyror parkering	31 200	24 000	38 000
Hyror garage	30 000	24 000	24 000
Bredbandsintäkter	25 935	21 840	21 000
Öresutjämning	0	-51	0
	645 135	627 792	641 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	0
Städning entreprenad	-22 000	-19 500	-18 000
Myndighetstillsyn	0	-1 800	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-2 443	-1 000
Förbrukningsmateriel	0	-1 266	-1 000
Fordon	0	-338	0
	-26 000	-25 347	-21 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-19 000
Tvättstuga	0	-3 999	0
VVS	0	-16 273	0
Elinstallationer	0	-8 926	0
Vattenskada	0	-8 700	0
	-10 000	-37 898	-19 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-15 000	0	0
Tvättstuga	0	-27 186	0
	-15 000	-27 186	0
Taxebundna kostnader			
El	-45 000	-64 617	-34 000
Värme	-154 000	-138 840	-184 000
Vatten	-21 000	-25 411	-25 000
Sophämtning/renhållning	-16 000	-18 791	-18 000
	-236 000	-247 658	-261 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-29 798	-26 000
Tomträttsavgäld	-85 000	-87 650	-66 000
Kabel-TV	-3 000	-2 297	-3 000
Bredband	-29 000	-27 300	-29 000
	-146 000	-147 045	-124 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-20 000	-19 857	-19 193
	-20 000	-19 857	-19 193
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-10 313	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-15 000	-6 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-4 631	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-66 000	-62 868	-64 000
Administration	-2 000	-1 365	-2 000
Konsultarvode	-24 000	-23 764	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 140	-4 000
	-103 000	-122 519	-89 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-17 000	-23 100	-17 000
Arbetsgivaravgifter	-5 000	-7 255	-5 000
	-22 000	-30 355	-22 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-60 000	-59 687	-60 000
Förbättringar	-35 000	-34 539	-35 000
	-95 000	-94 225	-95 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-673 000	-752 091	-650 193
RÖRELSERESULTAT	-27 865	-124 299	-9 193
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Låneräntor	-30 000	-27 785	-30 000
Övriga räntekostnader	0	-23	0
	-30 000	-27 795	-30 000
RESULTAT	-57 865	-152 093	-39 193

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