



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Superior



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Superior

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gävle.

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

Styrelsen

Hans Thomas Trybom	Ordförande
Anders Olof Badner	Ledamot
Anna Christina Helen Marsi	Ledamot
Kerstin Maria Silfverberg	Ledamot
Lars Tore Wassberg	Ledamot

Karin Marie Gustavsson	Suppleant
Arne Ronnie Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Johansson	Ordinarie Extern	Aktiv Revision i Gävle AB
Mats Svedberg	Suppleant Extern	Aktiv Revision i Gävle AB

Valberedning

Susanne Johansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gävle Alderholmen 5:13	2013	Gävle

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 2013 och består av 5 flerbostadshus.

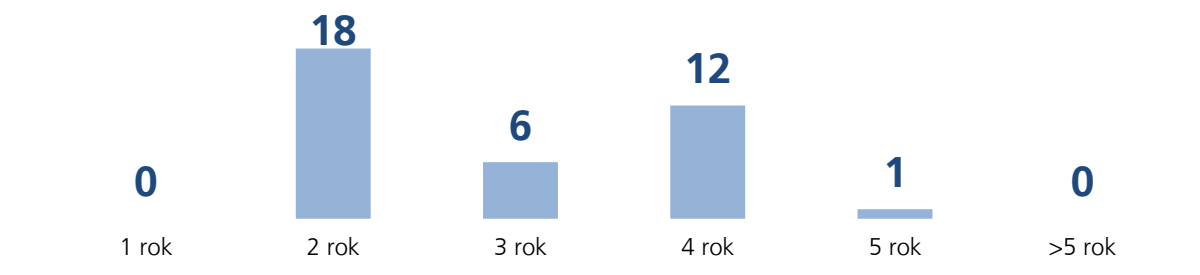
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 226 m², varav 3 226 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Föreningslokal

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	HSB Gävleborg
Bredband	Telenor
Hisservice	Kone
Fjärrvärme	Gävle Energi
Elhandel	Gävle Energi
Vattenleverans	Gävle Vatten
Mättjänst el & varmvatten	Infometric
Sophantering	Gästrik Återvinnare
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Serviceavtal & Nyckelhantering	Lås & Nyckel Gävle
Garageportsservice	Hörmann
Brandskyddstjänster	Anticimex

Föreningens ekonomi

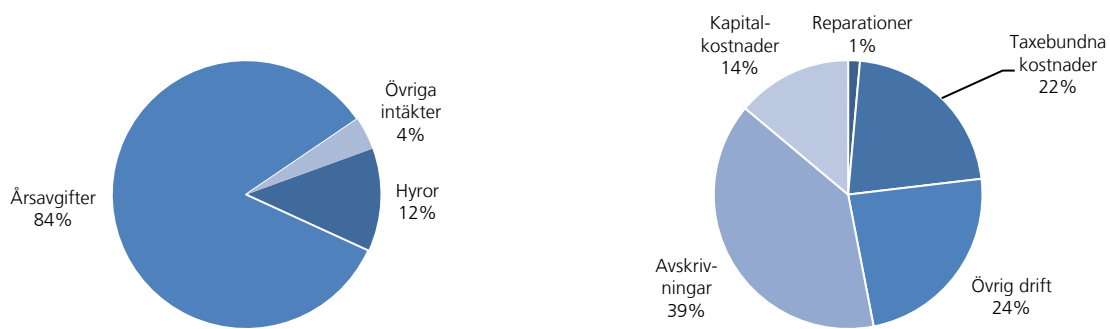
Föreningens ekonomi är god och stabil.

Föreningens lånekostnad/m² bostadrättsyta fortsätter att sjunka mot föregående år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 471 552	1 319 543
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 514 950	2 593 936
Finansiella intäkter	33	44
Minskning kortfristiga fordringar	4 042	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	33 647
	2 519 025	2 627 627
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 021 448	1 290 578
Finansiella kostnader	315 418	462 142
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 514
Minskning av långfristiga skulder	715 384	715 384
Minskning av kortfristiga skulder	98 141	0
	2 150 391	2 475 618
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 840 186	1 471 552
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	368 634	152 008

*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

Ett av tre lån i Nordea har omförhandlats till en ränta på 0,81 %, bindningstid 5 år.

Avtal med HSB angående fastighetsskötsel har omförhandlats och förlängts på tre år.

Vissa arbeten som kvarstår efter femårsbesiktningen 2019 har utförts av Skanska under 2020.

Momsredovisning avseende separat mätning av El- och Varmvattenförbrukning har införts

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	646	639	639
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 735	9 957	10 179	10 401
Elkostnad/m ² totalyta	35	58	59	61
Värmekostnad/m ² totalyta	54	69	67	67
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	143	148	182
Soliditet (%)	72	71	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	288	-49	67	257
Nettoomsättning (tkr)	2 515	2 593	2 584	2 597

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 226 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	80 530 000	0	0	80 530 000
Fond för yttre underhåll	566 749	96 870	0	469 879
S:a bundet eget kapital	81 096 749	96 870	0	80 999 879
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-650 915	-96 870	-49 040	-505 004
Årets resultat	287 817	287 817	49 040	-49 040
S:a ansamlad förlust	-363 098	190 947	0	-554 045
S:a eget kapital	80 733 651	287 817	0	80 445 834

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	287 817
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-554 045
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 870
summa balanserat resultat	-363 098

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-363 098
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 514 710	2 593 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	847
Summa rörelseintäkter		2 514 950	2 593 936
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-874 758	-1 106 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 208	-123 951
Personalkostnader	Not 6	-59 982	-60 404
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-890 300	-890 300
Summa rörelsekostnader		-1 911 748	-2 180 878
RÖRELSERESULTAT		603 202	413 058
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 418	-462 142
Summa finansiella poster		-315 385	-462 098
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		287 817	-49 040
ÅRETS RESULTAT		287 817	-49 040

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	110 709 816	111 600 116
Summa materiella anläggningstillgångar	110 709 816	111 600 116
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	110 709 816	111 600 116
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 277 710	1 009 128
Summa kortfristiga fordringar	1 277 830	1 009 308
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	570 354	474 284
Summa kassa och bank	570 354	474 284
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 848 184	1 483 592
SUMMA TILLGÅNGAR	112 558 000	113 083 708

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 530 000	80 530 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	566 749	469 879
Summa bundet eget kapital		81 096 749	80 999 879
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-650 915	-505 004
Årets resultat		287 817	-49 040
Summa fritt eget kapital		-363 098	-554 045
SUMMA EGET KAPITAL		80 733 651	80 445 834
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 199 011	21 521 993
Summa långfristiga skulder		20 199 011	21 521 993
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 207 604	10 600 006
Leverantörsskulder		66 421	154 663
Skatteskulder		0	3 980
Övriga skulder		35 127	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	316 186	357 232
Summa kortfristiga skulder		11 625 338	11 115 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 558 000	113 083 708

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 årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 104 163	2 083 532
Hyror parkering	311 500	309 400
Varmvattenintäkter	25 112	39 521
Elintäkter	9 352	154 789
Elintäkter moms	63 354	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 200	1 200
Gästlägenhet	0	4 650
Öresutjämning	29	-3
	2 514 710	2 593 089

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	240	847
	240	847

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	171 818	169 944
	Fastighetsskötsel beställning	4 829	8 430
	Fastighetsskötsel gård beställning	-690	0
	Snöröjning/sandning	1 999	51 201
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 819
	Hissbesiktning	2 490	3 002
	Myndighetstillsyn	0	9 065
	Soppantering	0	2 220
	Gård	10 424	463
	Serviceavtal	34 440	27 821
	Förbrukningsmateriel	3 350	194
	Störningsjour och larm	0	7 851
	Brandskydd	7 377	25 534
		236 037	317 543
	Reparationer		
	Entré/trapphus	9 088	0
	Lås	4 375	6 421
	VVS	3 322	0
	Ventilation	0	20 748
	Elinstallationer	5 679	21 325
	Hiss	8 928	0
	Balkonger/altaner	962	0
		32 354	48 494
	Taxebundna kostnader		
	El	112 585	185 834
	Värme	174 445	222 758
	Vatten	82 635	82 897
	Sophämtning/renhållning	78 696	71 464
		448 361	562 953
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 211	40 439
	Bredband	117 796	136 795
		158 007	177 234
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	874 758	1 106 224

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	811	0
	Tele- och datakommunikation	0	2 334
	Inkassering avgift/hyra	450	850
	Revisionsarvode extern revisor	9 250	9 000
	Föreningskostnader	438	4 983
	Förvaltningsarvode	59 584	58 674
	Förvaltningsarvoden övriga	6 000	0
	Administration	1 862	5 321
	Konsultarvode	8 313	42 789
		86 708	123 951

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	9 982	10 404
		59 982	60 404
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	890 300	890 300
		890 300	890 300
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	116 200 000	116 200 000
	Utgående anskaffningsvärde	116 200 000	116 200 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 599 884	-3 709 584
	Årets avskrivningar enligt plan	-890 300	-890 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 490 184	-4 599 884
	Planenligt restvärde vid årets slut	110 709 816	111 600 116
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 170 000	27 170 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
		63 200 000	63 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 200 000	63 200 000
		63 200 000	63 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 878	11 860
	Klientmedel hos SBC	1 269 832	997 268
		1 277 710	1 009 128

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	469 879	373 009
	Reservering enligt stadgar	96 870	96 870
	Reservering enligt byggherre	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	566 749	469 879

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,810 %	9 884 620	10 123 080	2025-09-17
	Nordea 0,850 %	11 029 775	11 268 235	2024-10-16
	Nordea 1,180 %	10 492 220	10 730 684	2021-10-17
	Summa skulder till kreditinstitut	31 406 615	32 121 999	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-11 207 604	-10 600 006	
		20 199 011	21 521 993	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 829 695 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

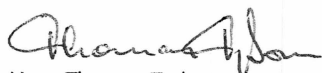
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 968 750	35 968 750

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	50 000
	Sociala avgifter	0	10 407
	Ränta	62 106	66 509
	Avgifter och hyror	254 080	230 316
		316 186	357 232

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inget särskilt att rapportera.

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 27 / 4 2021



Hans Thomas Trybom
Ordförande



Anders Olof Badner
Ledamot



Anna Christina Helen Märsi
Ledamot



Kerstin Maria Silfverberg
Ledamot



Lars Tore Wassberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2021



Mikael Johansson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Superior

Org.nr. 769623-1690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Superior för år 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 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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. Risker 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 Superior för år 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.

Gävle den 7 juni 2021



Mikael Johansson
Godkänd revisor Far

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 104 164	2 104 163	2 104 164
Hyror parkering	310 800	311 500	310 800
Varmvattenintäkter	36 000	25 112	48 000
Elintäkter	0	9 352	160 000
Elintäkter moms	120 000	63 354	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 200	1 200	1 200
Gästlägenhet	2 136	0	3 000
Öresutjämning	0	29	0
Övriga intäkter	0	240	1 110
	2 574 300	2 514 950	2 628 274
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-176 000	-171 818	-172 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-4 829	-12 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	690	0
Snöröjning/sandning	-60 000	-1 999	-50 000
Städning enligt beställning	0	0	-10 000
Hissbesiktning	-5 000	-2 490	-4 000
Sophantering	0	0	-4 000
Gård	0	-10 424	-15 000
Serviceavtal	-50 000	-34 440	-50 000
Förbrukningsmateriel	-17 000	-3 350	-15 000
Brandskydd	0	-7 377	0
	-320 000	-236 037	-332 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-40 000
Entré/trapphus	0	-9 088	0
Lås	-5 000	-4 375	-2 000
VVS	-10 000	-3 322	-10 000
Ventilation	-5 000	0	-10 000
Elinstallationer	-10 000	-5 679	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-5 000	0	-5 000
Hiss	-15 000	-8 928	-5 000
Balkonger/altaner	0	-962	0
Garage/parkering	0	0	-8 000
	-70 000	-32 354	-90 000
Taxebundna kostnader			
El	-220 000	-112 585	-220 000
Värme	-230 000	-174 445	-250 000
Vatten	-110 000	-82 635	-108 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-78 696	-76 000
	-630 000	-448 361	-654 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 000	-40 211	-42 000
Bredband	-120 000	-117 796	-120 000
	-165 000	-158 007	-162 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	0	-5 000
	0	0	-5 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-811	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-9 250	-10 000
Föreningskostnader	-10 000	-438	-5 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-59 584	-60 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-6 000	0
Administration	-5 000	-1 862	-2 000
Konsultarvode	0	-8 313	0
Övriga driftskostnader	0	0	-13 000
	-90 000	-86 708	-90 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-50 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-9 982	-15 000
	-65 000	-59 982	-65 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-890 300	-890 300	-890 300
	-890 300	-890 300	-890 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 230 300	-1 911 748	-2 288 300
RÖRELSERESULTAT	344 000	603 202	339 974
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Låneräntor	-294 000	-315 418	-319 974
	-294 000	-315 385	-319 974
RESULTAT	50 000	287 817	20 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se