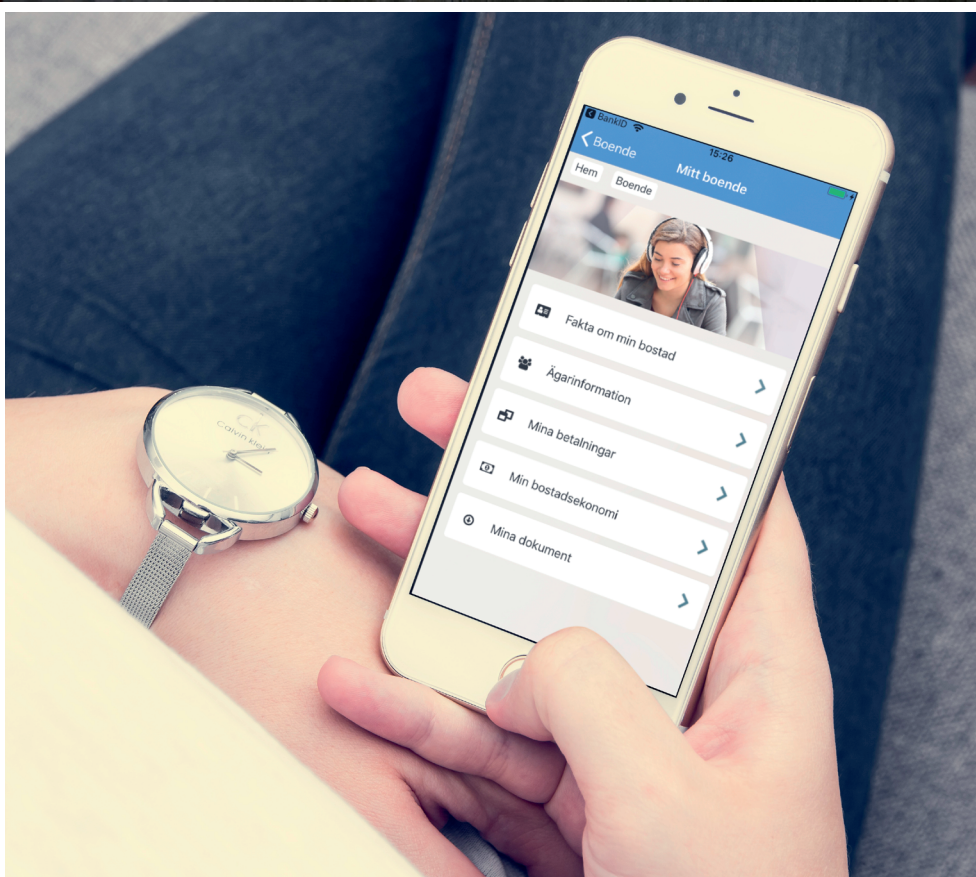




Varsågod!

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Britts Grannar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2006 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2001-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 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

Oscar Erik Roland Hagman	Ordförande
Monseratt Anaya Lamb	Ledamot
Jonathan Erik Arne Bucht	Ledamot
Victor Johan J De Oliveira Pegado	Ledamot
Anna Elisabet Turdell	Ledamot
Niklas Åke Wrane	Ledamot
Anna Birgitta Åberg	Ledamot

Anne-Louise Margaretha Beckman	Suppleant
Per Lennart Mogren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anne-Louise Margaretha Beckman, Oscar Erik Roland Hagman, Per Lennart Mogren, Anna Elisabet Turdell och Anna Birgitta Åberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten

Ordinarie Extern

Grant Thornton

Valberedning

Ingela Ahlberg

Frida Moëll

Gun Pella

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duggregnet 8	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via främst bergvärme. Fjärrvärme används vid behov.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.

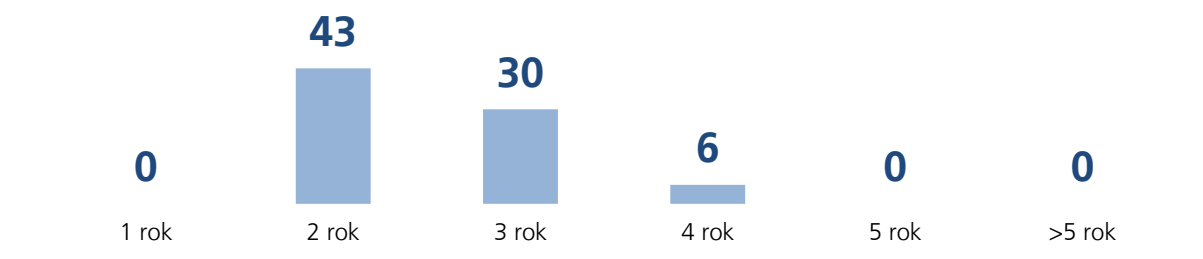
Värdeåret är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 132 m², varav 5 006 m² utgör lägenhetsyta och 126 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Tvättstuga
Miljöstuga
Hobbyrum

Kommentar

Från oktober 2005
Från oktober 2005
Från november 2003
Från september 2013
Från oktober 2016

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Skyddsrum	2019 - 2020	Genomgång och uppgradering till MSB krav.
Cykelparkering	2018	Anläggning av cykelparkering utanför hus 7
Utrustning tvättstuga	2018	Utbyte 3 maskiner
Trädvård	2018	Genomgång av samtliga träd av arborister, beskärning och borttagning
Asfaltering	2017	Gångvägar och bollplan.
Nya portlås	2017	
Byte av entrédörrar	2016	Nya entrédörrar i samtliga hus.
Stamspolning	2016	
Målning av trapphus.	2015	Allmän uppfräschning av trapphusen.
Installation av bredband	2015	Bredband via Cat6-nät installeras enligt beslut från 2014 års föreningsstämma.
Elektriska handdukstorkar	2014	Vattenburna handdukstorkar i samtliga badrum ersattes med elektriska enligt krav från Miljöförvaltningen.
Upprustning av vändplan vid hus 7	2013 - 2014	I samband med upprustningen anlades två markparkeringar för uthyrning.
Cykelparkeringar utomhus	2013 - 2014	Anläggning av cykelparkering utanför hus 9 och 11.
Ventilationsarbeten	2013	Justering och rensning av lägenheternas ventiler över fönstren.
Ny miljöstuga	2013	Apparatur till bergvärme förlades i gamla miljöstugan
Bergvärme	2012	Driftsatt december 2012
Energiåtervinning	2012	Energien från frånluftsventilationen tas tillvara
Stamspolning	2006	
Nya sopskåp	2005	6 st fristående sopskåp
Ny tvättstuga	2003	
Ny miljöstuga	2003	
Nyinstallation hiss	1995	Renovering av befintlig hiss
Elstambyte	1995	En-fas
Rörstambyte	1995	
Renovering av balkonger	1995	Underhållsarbete utfört 2008
Omläggning av tak	1995	Renovering av befintliga takpannor
Omputsning av fasad	1995	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2020	Översyn och optimering
Utrustning tvättstuga	2020	Utbyte av 3 torkskåp
Bastu	2022	Ev bygga en bastu i 9:an
Tak/Fasad/Fönster	2022	Teknisk genomgång sedan bestäms vad göra
Balkonger	2022	Renovering av balkonger
Garageportar	2022	Renovering eller utbyte av garageportar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tv-Internetleverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB tom 191231
Bredbandsleverantör	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds from 200101

Föreningens ekonomi

Föreningen ekonomi är god men det krävs en höjd årsavgift då de flesta kostnaderna även ökar. Belåningen är låg så det finns utrymme för ev. ökad belåning om det blir aktuellt.

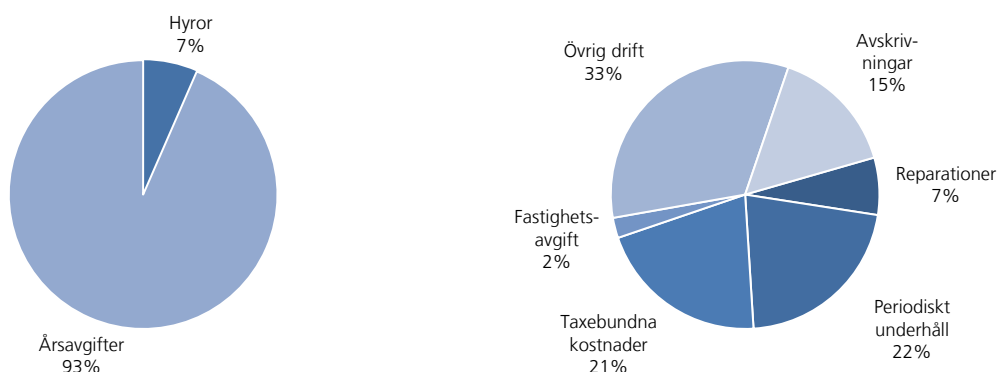
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 561 674	2 491 605
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 413 862	3 356 914
Finansiella intäkter	58	60
Ökning av kortfristiga skulder	58 396	37 341
	3 472 316	3 394 315
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 910 003	2 853 967
Finansiella kostnader	45 969	35 569
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	122 449
Ökning av kortfristiga fordringar	18 939	12 262
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
	4 274 911	3 324 247
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 759 078	2 561 674
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-802 596	70 068

*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 1 377 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

MSB har inspekterat skyddsrummen i 7,9 och 11:an vilket resulterade i att föreningen blev tvungen att genomföra vissa uppdateringar så att skyddsrummen når upp till de aktuella kraven MSB ställer.

I undercentralen har en värmepump installerats för att ta bort värmen från undercentral samt en ny tryckstegringspump för kallvattnet.

Radiatorkretsen har rengjorts och ett magnetfilter och avgasare för att minska järnpartiklar och syret i systemet har installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	615	615	564
Hyror/m ² hyresrättsyta	373	373	373	373
Lån/m ² bostadsrättsyta	939	1 000	1 060	1 121
Elkostnad/m ² totalyta	117	109	97	84
Värmekostnad/m ² totalyta	34	33	26	25
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	26	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	7	6	5
Soliditet (%)	90	90	90	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 249	-222	-228	-201
Nettoomsättning (tkr)	3 414	3 354	3 280	3 028

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 006 m² bostäder och 126 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	37 968 534	0	0	37 968 534
Upplåtelseavgifter	14 282 004	0	0	14 282 004
Fond för yttre underhåll	770 282	355 515	-259 200	673 967
S:a bundet eget kapital	53 020 820	355 515	-259 200	52 924 505
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 679 647	-355 515	37 508	-1 361 640
Årets resultat	-1 249 219	-1 249 219	221 692	-221 692
S:a ansamlad förlust	-2 928 866	-1 604 734	259 200	-1 583 332
S:a eget kapital	50 091 954	-1 249 219	0	51 341 173

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 249 219
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 324 132
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-355 515
summa balanserat resultat	-2 928 866

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

770 282
-2 158 584

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 413 861	3 354 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	2 836
Summa rörelseintäkter		3 413 862	3 356 914
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 228 184	-2 229 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-495 966	-446 600
Personalkostnader	Not 6	-185 854	-177 881
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-707 167	-689 130
Summa rörelsekostnader		-4 617 170	-3 543 097
RÖRELSERESULTAT		-1 203 308	-186 183
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 969	-35 569
Summa finansiella poster		-45 911	-35 509
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 249 219	-221 692
ÅRETS RESULTAT		-1 249 219	-221 692

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	53 547 404	54 230 081
Maskiner	Not 9	91 506	115 996
Summa materiella anläggningstillgångar		53 638 910	54 346 077
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 642 410	54 349 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 910	5 743
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 872 681	2 665 690
Summa kortfristiga fordringar		1 890 591	2 671 433
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 015	5 830
Summa kassa och bank		3 015	5 830
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 893 606	2 677 263
SUMMA TILLGÅNGAR		55 536 016	57 026 839

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 250 538	52 250 538
Fond för yttre underhåll	Not 12	770 282	673 967
Summa bundet eget kapital		53 020 820	52 924 505
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 679 647	-1 361 640
Årets resultat		-1 249 219	-221 692
Summa fritt eget kapital		-2 928 866	-1 583 332
SUMMA EGET KAPITAL		50 091 954	51 341 173
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	4 650 000
Summa långfristiga skulder		0	4 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 650 000	300 000
Leverantörsskulder		265 230	160 806
Skatteskulder		222 226	215 048
Övriga skulder		42 835	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	263 771	359 812
Summa kortfristiga skulder		5 444 062	1 035 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 536 016	57 026 839

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	2019	2018
Byggnader	116 år	116 år
Tvättstuga	34 år	34 år
Soprum/sophus	25 år	25 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 187 199	3 047 711
Hyror bostäder	67 149	67 149
Hyror parkering	19 200	19 200
Hyror garage	136 800	136 800
Bredbandsintäkter	0	78 540
Övriga debiterade avgifter	3 558	4 626
Öresutjämning	-45	53
	3 413 861	3 354 078

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1	2 836
	1	2 836

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	15 751	10 938
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 939	23 280
	Snöröjning/sandning	51 363	88 138
	Städning entreprenad	0	2 525
	Städning enligt beställning	33 384	0
	Mattvätt/Hyrmattor	14 281	13 708
	Sotning	0	3 278
	Hissbesiktning	5 198	4 999
	Myndighetstillsyn	17 610	2 260
	Gemensamma utrymmen	3 892	47 703
	Gård	2 843	3 718
	Serviceavtal	42 887	41 179
	Förbrukningsmateriel	6 351	419
	Brandskydd	93 983	3 400
	Fordon	350	571
		311 831	246 115
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	53 750	8 950
	Tvättstuga	5 631	56 337
	Källare	20 700	0
	Entré/trapphus	0	1 022
	Lås	20 748	6 877
	VVS	37 548	21 824
	Värmeanläggning/undercentral	94 564	42 219
	Ventilation	7 500	21 250
	Elinstallationer	35 848	11 001
	Hiss	1 389	18 022
	Fönster	18 273	0
	Balkonger/altaner	8 686	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 174	0
	Vattenskada	4 240	0
		316 052	187 502
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	211 276	0
	Tvättstuga	184 511	0
	VVS	268 626	0
	Värmeanläggning	245 044	0
	Ventilation	88 316	0
	Mark/gård/utemiljö	0	259 200
		997 773	259 200
	Taxebundna kostnader		
	El	600 195	558 818
	Värme	173 436	171 025
	Vatten	107 223	132 812
	Sophämtning/renhållning	71 103	78 318
	Grovsopor	5 602	6 781
		957 559	947 754
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	125 414	96 976
	Självrisk	22 000	0
	Tomträttsavgäld	294 700	294 700
	Kabel-TV	8 442	8 267
	Bredband	80 580	80 580
		531 136	480 523
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 833	108 393

TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 228 184	2 229 487
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 838	1 838
	Tele- och datakommunikation	506	475
	Juridiska åtgärder	54 533	12 953
	Inkassering avgift/hyra	3 400	4 250
	Hysesförluster	0	9
	Revisionsarvode extern revisor	41 144	29 375
	Föreningskostnader	20 275	18 138
	Fritids- och trivselkostnader	2 646	6 654
	Förvaltningsarvode	347 554	353 049
	Administration	4 811	3 280
	Korttidsinventarier	2 606	4 596
	Konsultarvode	9 853	5 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 800	6 670
		495 966	446 600
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 246	136 500
	Kostnadsersättningar	228	0
	Sociala kostnader	44 380	41 381
		185 854	177 881
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	480 769	480 769
	Förbättringar	201 907	201 907
	Maskiner	24 490	6 453
		707 167	689 130

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 000 857	62 000 857
	Utgående anskaffningsvärde	62 000 857	62 000 857
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 770 776	-7 088 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-682 677	-682 677
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 453 453	-7 770 776
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 547 404	54 230 081
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 340 000	46 157 000
	Taxeringsvärde mark	65 165 000	41 120 000
		118 505 000	87 277 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	118 000 000	87 000 000
	Lokaler	505 000	277 000
		118 505 000	87 277 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	133 095	10 646
	Nyanskaffningar	0	122 449
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	133 095	133 095
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 099	-10 646
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 490	-6 453
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 589	-17 099
	Redovisat restvärde vid årets slut	91 506	115 996
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	113 803	107 031
	Klientmedel hos SBC	1 756 063	2 558 659
	Inkasso	2 815	0
		1 872 681	2 665 690

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	673 967	777 267
	Reservering enligt stadgar	355 515	261 831
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-259 200	-365 131
	Vid årets slut	770 282	673 967

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,931 %	4 650 000	4 950 000	2020-04-23
	Summa skulder till kreditinstitut		4 650 000	4 950 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 650 000	-300 000	
			0	4 650 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 150 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 055 364	25 055 364

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	68 000
	Sociala avgifter	0	21 365
	Ränta	8 418	5 907
	Avgifter och hyror	255 353	247 890
	Snöröjning	0	16 650
		263 771	359 812

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Nya torkskåp har installerats som är mer energieffektiva.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 1 / 4 2020



Oscar Erik Roland Hagman
Ordförande



Monserratt Anaya Lamb
Ledamot



Jonathan Erik Arne Bucht
Ledamot



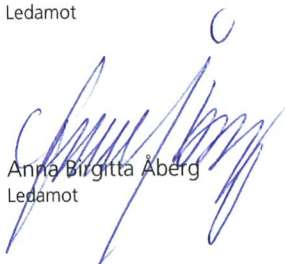
Victor Johan J De Oliveira Pegado
Ledamot



Anna Elisabet Turdell
Ledamot



Niklas Åke Wrane
Ledamot



Anna Birgitta Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Grant Thornton Sweden AB

7 / 4

2020



Josef Hagsten
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Britts Grannar
Org.nr. 769606-7524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Britts Grannar för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Britts Grannar för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 7/4-2020

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	3 250 740	3 187 199	3 047 000
Hyror bostäder	67 000	67 149	67 000
Hyror parkering	19 000	19 200	19 000
Hyror garage	136 000	136 800	136 000
Bredbandsintäkter	0	0	78 000
Övriga debiterade avgifter	0	3 558	0
Öresutjämning	0	-45	0
Övriga intäkter	0	1	0
	3 472 740	3 413 862	3 347 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-15 751	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-23 939	-40 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-51 363	-80 000
Städning enligt beställning	-15 000	-33 384	0
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-14 281	-14 000
Sotning	0	0	-3 000
Hissbesiktning	0	-5 198	-5 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-17 610	-3 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-3 892	0
Gård	-10 000	-2 843	-2 000
Serviceavtal	-40 000	-42 887	-40 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-6 351	-1 000
Brandskydd	-3 000	-93 983	0
Fordon	0	-350	0
	-207 000	-311 831	-218 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-140 000	-53 750	-170 000
Tvättstuga	0	-5 631	0
Källare	0	-20 700	0
Lås	0	-20 748	0
VVS	0	-37 548	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-94 564	0
Ventilation	0	-7 500	0
Elinstallationer	0	-35 848	0
Hiss	0	-1 389	0
Fönster	0	-18 273	0
Balkonger/altaner	0	-8 686	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 174	0
Vattenskada	0	-4 240	0
	-140 000	-316 052	-170 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-400 000	0	-530 000
Gemensamma utrymmen	0	-211 276	0
Tvättstuga	0	-184 511	-175 000
VVS	0	-268 626	-200 000
Värmeanläggning	-300 000	-245 044	-60 000
Ventilation	0	-88 316	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	-75 000
	-800 000	-997 773	-1 040 000

Taxebundna kostnader			
El	-560 000	-600 195	-520 000
Värme	-170 000	-173 436	-138 000
Vatten	-130 000	-107 223	-119 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-71 103	-73 000
Grovsopor	-10 000	-5 602	-10 000
	-950 000	-957 559	-860 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-125 000	-125 414	-97 000
Självrisk	0	-22 000	0
Tomträttsavgäld	-295 000	-294 700	-295 000
Kabel-TV	0	-8 442	-9 000
Bredband	-80 000	-80 580	-84 000
	-500 000	-531 136	-485 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-133 903	-113 833	-111 000
	-133 903	-113 833	-111 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 838	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	-506	-500
Juridiska åtgärder	-10 000	-54 533	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-3 400	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-41 144	-30 000
Föreningskostnader	0	-20 275	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 646	-1 000
Förvaltningsarvode	-260 000	-347 554	-350 000
Administration	0	-4 811	-3 000
Korttidsinventarier	0	-2 606	0
Konsultarvode	0	-9 853	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-6 800	-6 500
	-278 000	-495 966	-409 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-138 000	-141 246	-138 000
Bilersättning skattefri	0	-228	0
Arbetsgivaravgifter	-42 000	-44 380	-41 000
	-180 000	-185 854	-179 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-481 000	-480 769	-481 000
Förbättringar	-202 000	-201 907	-202 000
Maskiner	-61 000	-24 490	-7 000
	-744 000	-707 167	-690 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 932 903	-4 617 170	-4 162 000
RÖRELSERESULTAT	-460 163	-1 203 308	-815 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	58	0
Låneräntor	-46 000	-45 969	-38 000
	-46 000	-45 911	-38 000
RESULTAT	-506 163	-1 249 219	-853 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE