



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Britts Grannar



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Britts Grannar

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 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
Jonathan Erik Arne Bucht	Ledamot
Victor Johan J De Oliveira Pegado	Ledamot
Tommy Göran Larsson	Ledamot
Niklas Åke Wrane	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Ann-Louise Beckman
Anna Åberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

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.

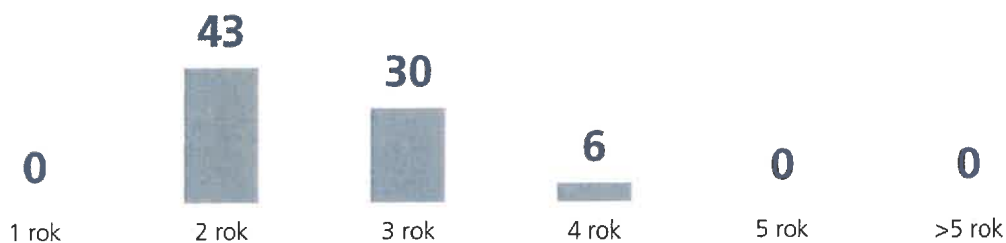
Värdeåret är 1966.

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
Värmesystem	2020	Översyn och optimering
Skyddsrum	2019 - 2020	Genomgång och uppgradering till MSB krav.
Utrustning tvättstuga	2019 - 2020	Utbyte av maskiner, torkskåp & mangel
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 handduktorkar	2014	Vattenburna handduktorkar i samtliga badrum ersattes med elektriska enligt krav från Miljöförvaltningen.
Cykelparkeringar utomhus	2013 - 2014	Anläggning av cykelparkering utanför hus 9 och 11.
Upprustning av vändplan vid hus 7	2013 - 2014	I samband med upprustningen anlades två markparkeringar för uthyrning.
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	Energin 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	2021	Översyn, optimering och underhåll
Bastu	2022	Ev bygga en bastu i 9:an
Balkonger	2022	Renovering av balkonger
Garageportar	2022	Renovering eller utbyte av garageportar
Tak/Fasad/Fönster	2022	Teknisk genomgång sedan bestäms vad göra

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

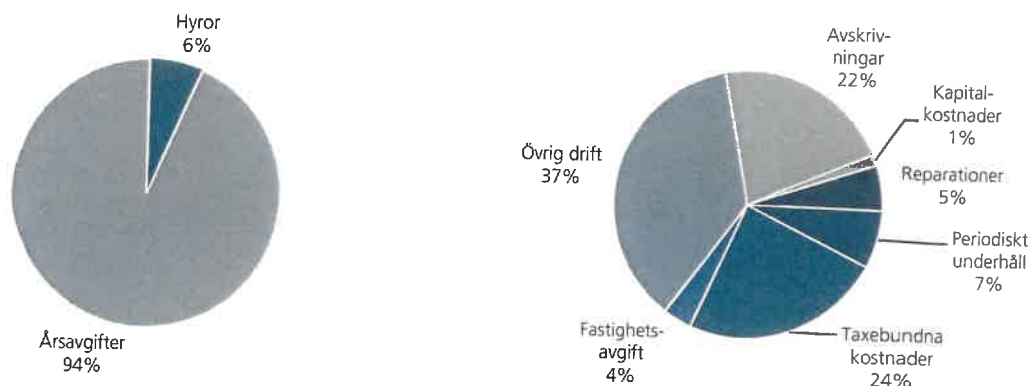
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	1 759 078	2 561 674
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 482 916	3 413 862
Finansiella intäkter	51	58
Minskning kortfristiga fordringar	12 474	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	58 396
	3 495 441	3 472 316
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 611 112	3 910 003
Finansiella kostnader	46 280	45 969
Ökning av materiella anläggningstillgångar	213 042	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 939
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	125 715	0
	3 296 149	4 274 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 958 370	1 759 078
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	199 292	-802 596

*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

Verksamhetsåret har belastats med kostnader för uppdateringar och förbättringar av skyddsrummen i hus 7, 9 och 11 för att uppfylla krav från MSB. Vi har även bytt ut maskiner i tvättstugan samt bytt ut nödbelysning i trapphusen för respektive hus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	657	644	615	615
Hyror/m ² hyresrättsyta	373	373	373	373
Lån/m ² bostadsrättsyta	878	939	1 000	1 060
Elkostnad/m ² totalyta	84	117	109	97
Värmekostnad/m ² totalyta	29	34	33	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	26	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	9	7	6
Soliditet (%)	91	90	90	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	89	-1 249	-222	-228
Nettoomsättning (tkr)	3 477	3 414	3 354	3 280

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	355 515	355 515	-770 282	770 282
S:a bundet eget kapital	52 606 053	355 515	-770 282	53 020 820
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 514 099	-355 515	-478 937	-1 679 647
Årets resultat	89 283	89 283	1 249 219	-1 249 219
S:a ansamlad förlust	-2 424 815	-266 232	770 282	-2 928 866
S:a eget kapital	50 181 238	89 283	0	50 091 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	89 283
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 158 584
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-355 515
summa balanserat resultat	-2 424 816

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

235 212
-2 189 604

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	3 476 659	3 413 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 258	1
Summa rörelseintäkter		3 482 916	3 413 862
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 277 826	-3 228 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 387	-495 966
Personalkostnader	Not 6	-184 899	-185 854
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-736 292	-707 167
Summa rörelsekostnader		-3 347 404	-4 617 170
RÖRELSERESULTAT		135 512	-1 203 308
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 280	-45 969
Summa finansiella poster		-46 229	-45 911
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		89 283	-1 249 219
ÅRETS RESULTAT		89 283	-1 249 219

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	52 864 727	53 547 404
Maskiner	Not 9	250 933	91 506
Summa materiella anläggningstillgångar		53 115 660	53 638 910
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 119 160	53 642 410
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	17 910
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 077 410	1 872 681
Summa kortfristiga fordringar		2 077 410	1 890 591
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 015	3 015
Summa kassa och bank		3 015	3 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 080 424	1 893 606
SUMMA TILLGÅNGAR		55 199 584	55 536 016

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 250 538	52 250 538
Fond för yttre underhåll	Not 12	355 515	770 282
Summa bundet eget kapital		52 606 053	53 020 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 514 099	-1 679 647
Årets resultat		89 283	-1 249 219
Summa fritt eget kapital		-2 424 815	-2 928 866
SUMMA EGET KAPITAL		50 181 238	50 091 954
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 350 000	4 650 000
Leverantörsskulder		112 830	265 230
Skatteskulder		231 774	222 226
Övriga skulder		43 571	42 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	280 172	263 771
Summa kortfristiga skulder		5 018 347	5 444 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 199 584	55 536 016

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	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

	2020	2019
Årsavgifter	3 252 464	3 187 199
Hyror bostäder	67 149	67 149
Hyror parkering	19 200	19 200
Hyror garage	136 800	136 800
Övriga debiterade avgifter	1 117	3 558
Öresutjämning	-71	-45
	3 476 659	3 413 861

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	6 258	1
	6 258	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 000	0
	Fastighetsskötsel beställning	6 764	15 751
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 249	23 939
	Snöröjning/sandning	15 263	51 363
	Städning entreprenad	102 000	0
	Städning enligt beställning	18 037	33 384
	Mattvätt/Hyrmattor	14 666	14 281
	Sotning	7 063	0
	Hissbesiktning	5 340	5 198
	Myndighetstillsyn	0	17 610
	Gemensamma utrymmen	3 440	3 892
	Gård	9 162	2 843
	Serviceavtal	53 790	42 887
	Förbrukningsmateriel	15 053	6 351
	Brandskydd	50 389	93 983
	Fordon	0	350
		391 215	311 831
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	53 750
	Tvättstuga	19 428	5 631
	Källare	0	20 700
	Entré/trapphus	33 354	0
	Lås	1 209	20 748
	VVS	5 186	37 548
	Värmeanläggning/undercentral	18 912	94 564
	Ventilation	80 755	7 500
	Elinstallationer	13 280	35 848
	Hiss	0	1 389
	Tak	11 265	0
	Fönster	0	18 273
	Balkonger/altaner	0	8 686
	Skador/klotter/skadegörelse	1 995	7 174
	Vattenskada	0	4 240
		185 384	316 052
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	191 463	211 276
	Tvättstuga	0	184 511
	VVS	0	268 626
	Värmeanläggning	0	245 044
	Ventilation	0	88 316
	Elinstallationer	43 749	0
		235 212	997 773
	Taxebundna kostnader		
	El	431 763	600 195
	Värme	148 651	173 436
	Vatten	134 092	107 223
	Sophämtning/renhållning	105 562	71 103
	Grovsopor	0	5 602
		820 068	957 559
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	144 187	125 414
	Självrisk	0	22 000
	Tomträttsavgäld	294 700	294 700
	Kabel-TV	8 539	8 442
	Bredband	80 580	80 580
		528 006	531 136

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 941	113 833
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 277 826	3 228 184
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 062	1 838
	Tele- och datakommunikation	0	506
	Juridiska åtgärder	6 875	54 533
	Inkassering avgift/hyra	1 800	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	29 938	41 144
	Föreningskostnader	1 038	20 275
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 646
	Förvaltningsarvode	95 484	347 554
	Administration	3 250	4 811
	Korttidsinventarier	0	2 606
	Konsultarvode	0	9 853
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 940	6 800
		148 387	495 966
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	140 696	141 246
	Kostnadsersättningar	0	228
	Sociala kostnader	44 203	44 380
		184 899	185 854
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	480 769	480 769
	Förbättringar	201 907	201 907
	Maskiner	53 615	24 490
		736 292	707 167

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 000 857	62 000 857
	Utgående anskaffningsvärde	62 000 857	62 000 857
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 453 453	-7 770 776
	Årets avskrivningar enligt plan	-682 677	-682 677
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 136 130	-8 453 453
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 864 727	53 547 404
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 340 000	53 340 000
	Taxeringsvärde mark	65 165 000	65 165 000
		118 505 000	118 505 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	118 000 000	118 000 000
	Lokaler	505 000	505 000
		118 505 000	118 505 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	133 095	133 095
	Nyanskaffningar	213 042	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	346 137	133 095
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 589	-17 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-53 615	-24 490
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-95 204	-41 589
	Redovisat restvärde vid årets slut	250 933	91 506
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	119 239	113 803
	Klientmedel hos SBC	1 955 356	1 756 063
	Inkasso	2 815	2 815
		2 077 410	1 872 681

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	770 282	673 967
	Reservering enligt stadgar	355 515	355 515
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-770 282	-259 200
	Vid årets slut	355 515	770 282

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,780 %	4 350 000	4 650 000	2021-04-23
	Summa skulder till kreditinstitut		4 350 000	4 650 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 350 000	-4 650 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 850 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 055 364	25 055 364

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	6 598	8 418
	Avgifter och hyror	273 574	255 353
	Snöröjning	0	0
		280 172	263 771

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Utredning angående balkong/fasad/tak kommer belasta 2021. Därefter tas beslut om hur renoveringsarbeten för de nästkommande åren skall ske.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 12 / 3 2021



Oscar Erik Roland Hagman
Ordförande



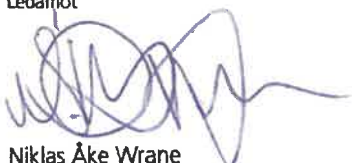
Jonathan Erik Arne Bucht
Ledamot



Victor Johan J De Oliveira Pegado
Ledamot



Tommy Göran Larsson
Ledamot



Niklas Åke Wrane
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2021
Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 315 755	3 252 464	3 250 740
Hyror bostäder	67 000	67 149	67 000
Hyror parkering	19 000	19 200	19 000
Hyror garage	136 000	136 800	136 000
Övriga debiterade avgifter	0	1 117	0
Öresutjämning	0	-71	0
Övriga intäkter	0	6 258	0
	3 537 755	3 482 916	3 472 740
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-71 000	-69 000	0
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-6 764	-15 000
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-21 249	-20 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-15 263	-80 000
Städning entreprenad	-102 000	-102 000	0
Städning enligt beställning	-35 000	-18 037	-15 000
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-14 666	-14 000
Sotning	0	-7 063	0
Hissbesiktning	-6 000	-5 340	0
Myndighetstillsyn	0	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-3 440	-5 000
Gård	-10 000	-9 162	-10 000
Serviceavtal	-40 000	-53 790	-40 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-15 053	-2 000
Brandskydd	-5 000	-50 389	-3 000
	-376 000	-391 215	-207 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-120 000	0	-140 000
Tvättstuga	0	-19 428	0
Entré/trapphus	0	-33 354	0
Lås	0	-1 209	0
VVS	0	-5 186	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-18 912	0
Ventilation	0	-80 755	0
Elinstallationer	0	-13 280	0
Tak	0	-11 265	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 995	0
	-120 000	-185 384	-140 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-250 000	0	-400 000
Gemensamma utrymmen	0	-191 463	0
Värmeanläggning	-50 000	0	-300 000
Elinstallationer	0	-43 749	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	-100 000
	-400 000	-235 212	-800 000
Taxebundna kostnader			
El	-600 000	-431 763	-560 000
Värme	-170 000	-148 651	-170 000
Vatten	-140 000	-134 092	-130 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-105 562	-80 000
Grovsopor	0	0	-10 000
	-1 010 000	-820 068	-950 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-145 000	-144 187	-125 000
Tomträttsavgäld	-295 000	-294 700	-295 000
Kabel-TV	0	-8 539	0
Bredband	-80 000	-80 580	-80 000
	-520 000	-528 006	-500 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-134 000	-117 941	-133 903
	-134 000	-117 941	-133 903
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-3 062	0
Juridiska åtgärder	-2 000	-6 875	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	0	-29 938	0
Föreningskostnader	0	-1 038	0
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-100 000	-95 484	-260 000
Administration	0	-3 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-6 940	0
	-102 000	-148 387	-278 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-141 900	-140 696	-138 000
Arbetsgivaravgifter	-44 585	-44 203	-42 000
	-186 485	-184 899	-180 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-481 000	-480 769	-481 000
Förbättringar	-202 000	-201 907	-202 000
Maskiner	-61 000	-53 615	-61 000
	-744 000	-736 292	-744 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 592 485	-3 347 404	-3 932 903
RÖRELSERESULTAT	-54 730	135 512	-460 163
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	51	0
Låneräntor	-46 000	-46 280	-46 000
	-46 000	-46 229	-46 000
RESULTAT	-100 730	89 283	-506 163

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 2020.

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 2020 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar 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 2020 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 tryggt 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 24 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se