



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – 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 Iskristallen Björkhagen

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 2019 och 2048.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 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

Elisabeth Dahlquist	Ledamot
Tomas Landfeldt	Ledamot
Sanna Ridderstolpe	Ledamot
Jesper Franke	Suppleant
Axel Hällen	Suppleant
Timmy Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision AB
Kerstin Andersson	Ordinarie Intern	
Catrin Kaunitz	Suppleant Intern	

Valberedning

Oskar Penje
Markus Rydning

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rimfrosten 4	1988	Stockholm

Föreningen innehar tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

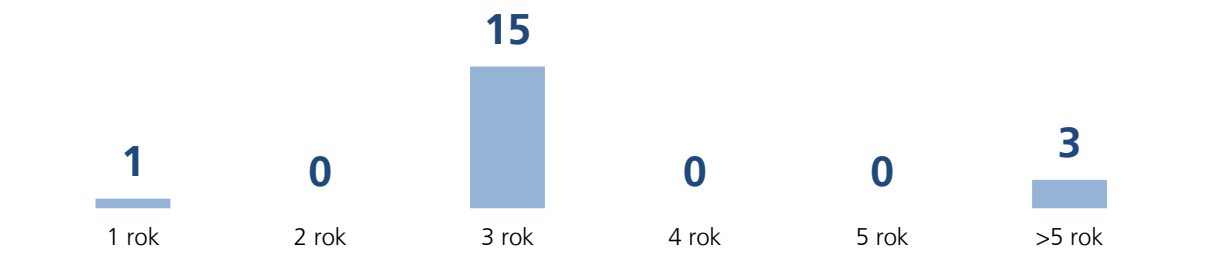
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 411 m², varav 1 331 m² utgör lägenhetsyta och 80 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sundells Byggservice	80 m ²	Tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning vindar	2020	
Fönstermålning norrsidan	2020	
Tvättstuga	2019	Nya tvättmaskiner
Uppgradering av el	2019	
Renovering av gårdsyta	2018	
Renovering av portar och entrépartier	2017	
Ny belysning trapphus	2017	
Installation fullfiber	2013	
Ny fjärrvärmecentral	2012	
Fönsterrenovering södersidan	2010	
Ventiler radiatorstammar	2009	
Elstambyte	2007 - 2008	
Stambyte	2007 - 2008	
Omputsning av fasad	2005	
Nya balkonger	1990	
Omläggning av tak	1990	
Planerat underhåll	År	
Relining avloppsstam	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

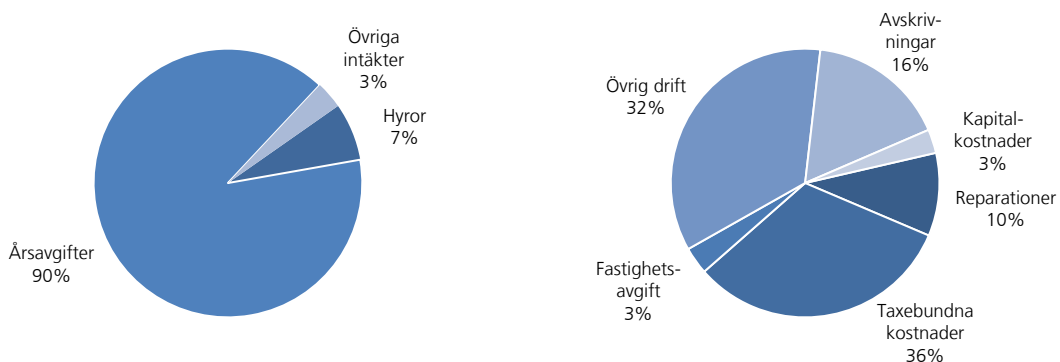
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Telenor
Teknisk förvaltning	Föreningen har ingen teknisk förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	962 974	972 407
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 049 056	1 057 252
Finansiella intäkter	292	14
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 706
Ökning av långfristiga skulder	470 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	207 767
	1 519 348	1 283 739
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	819 821	1 234 577
Finansiella kostnader	27 953	28 594
Ökning av materiella anläggningstillgångar	524 049	0
Ökning av kortfristiga fordringar	48 480	0
Minskning av långfristiga skulder	0	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	133 324	0
	1 553 627	1 293 171
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	928 697	962 974
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-34 277	-9 432

*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

Fönstermålning norrsidan.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under året.

Föreningen har tagit ett nytt lån på 470 000 kr under året.

Föreningen har utfört fönsterrenovering för 303 875 kr under året samt uppgraderat elen för 220 175 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	706	706	706
Hyror/m ² hyresrättsyta	855	842	621	611
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 104	1 751	1 773	1 796
Elkostnad/m ² totalyta	14	16	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	197	183	183	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	26	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	20	16	17
Soliditet (%)	61	63	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	36	-406	35	-36
Nettoomsättning (tkr)	1 048	1 057	1 033	1 006

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 331 m² bostäder och 80 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	2 729 903	0	0	2 729 903
Fond för yttre underhåll	1 959 282	268 549	-407 107	2 097 840
S:a bundet eget kapital	4 689 185	268 549	-407 107	4 827 743
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 459	-268 549	1 121	272 887
Årets resultat	35 998	35 998	405 986	-405 986
S:a fritt eget kapital	41 457	-232 551	407 107	-133 099
S:a eget kapital	4 730 642	35 998	0	4 694 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	35 998
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	274 008
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-268 549
summa balanserat resultat	41 457

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	41 457
----------------------------------	---------------

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	1 048 430	1 057 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	626	0
Summa rörelseintäkter		1 049 056	1 057 252
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-645 291	-1 028 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 384	-140 826
Personalkostnader	Not 6	-61 146	-64 946
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-165 575	-200 080
Summa rörelsekostnader		-985 397	-1 434 658
RÖRELSERESULTAT		63 659	-377 406
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		292	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 953	-28 594
Summa finansiella poster		-27 661	-28 580
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		35 998	-405 986
ÅRETS RESULTAT		35 998	-405 986

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	6 791 777	6 433 304
Not 8,13		
Summa materiella anläggningstillgångar	6 791 777	6 433 304
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 791 777	6 433 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	949 288	983 526
Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 482	0
Not 10		
Summa kortfristiga fordringar	997 770	983 526
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 879	2 921
Summa kassa och bank	2 879	2 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 000 649	986 446
SUMMA TILLGÅNGAR	7 792 425	7 419 751

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 729 903	2 729 903
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 959 282	2 097 840
Summa bundet eget kapital		4 689 185	4 827 743
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 459	272 887
Årets resultat		35 998	-405 986
Summa fritt eget kapital		41 457	-133 099
SUMMA EGET KAPITAL		4 730 642	4 694 644
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	500 000	1 119 000
Summa långfristiga skulder		500 000	1 119 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 300 250	1 211 250
Leverantörsskulder		54 801	263 819
Skatteskulder		1 953	965
Övriga skulder		16 170	16 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	188 610	113 901
Summa kortfristiga skulder		2 561 784	1 606 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 792 425	7 419 751

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	-
Yttertak	9 år	-
Fasad/balkonger	25 år	-
Fönster/dörrar/portar	10 år	-
Stomkomplettering förening	10 år	-
Värmesystem	16 år	-
Fastighetsel inkl. svagström	20-25 år	-
Utemiljö allmänt	20 år	-
Byggnader	-	100 år
Standardförbättringar	-	20 år
Stambyte	-	50 år
Fjärrvärmeanläggning	-	25 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	939 069	939 069
	Hyror lokaler	68 429	67 346
	Hyror parkering	7 200	7 200
	Bredbandsintäkter	33 660	43 560
	Öresutjämning	71	77
		1 048 430	1 057 252
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	626	0
		626	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Sotning	0	1 794
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	29 500
	Myndighetstillsyn	7 200	0
	Gård	6 060	598
	Serviceavtal	7 609	3 875
	Förbrukningsmateriel	1 124	3 327
	Störningsjour och larm	0	5 483
		21 993	44 577
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 068	0
	Sophantering/återvinning	0	7 640
	Entré/trapphus	0	4 693
	Lås	5 554	911
	VVS	55 906	5 500
	Elinstallationer	0	1 200
	Fönster	0	5 153
	Mark/gård/utemiljö	0	8 257
	Skador/klotter/skadegörelse	35 000	0
		98 528	33 354
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	92 026
	Elinstallationer	0	283 875
	Tak	0	31 206
		0	407 107

Not 4 fortsättning	2020	2019
Taxebundna kostnader		
El	20 241	23 266
Värme	277 306	257 724
Vatten	53 691	36 747
Sophämtning/renhållning	6 971	21 238
Grovsopor	3 425	1 463
	361 634	340 438
Övriga driftkostnader		
Försäkring	21 241	26 157
Tomträttsavgäld	64 200	85 600
Bredband	45 405	60 270
	130 846	172 027
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 291	31 303
TOTALT DRIFTKOSTNADER	645 291	1 028 806
Not 5	2020	2019
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Revisionsarvode extern revisor	31 500	15 250
Föreningskostnader	438	406
Styrelseomkostnader	145	75
Fritids- och trivselkostnader	0	2 965
Förvaltningsarvode	65 752	64 754
Administration	4 023	3 925
Konsultarvode	10 625	53 000
Tidningar facklitteratur	902	451
	113 384	140 826

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 1 anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 000	20 000
	Löner	27 000	28 569
	Sociala kostnader	13 146	16 377
		61 146	64 946
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	42 051
	Stomme och grund K3	49 038	0
	Yttertak K3	9 811	0
	Fasader/balkonger K3	14 716	0
	Fönster/dörrar och portar K3	29 990	0
	Stomkomplettering förening K3	15 698	0
	Värmesystem K3	12 754	0
	Förbättringar	0	158 029
	Fastighetsel inkl. svagström K3	24 935	0
	Utemiljö allmänt K3	8 634	0
		165 575	200 080
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 810 969	9 810 969
	Nyanskaffningar	524 049	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 335 017	9 810 969
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 377 664	-3 177 584
	Årets avskrivningar enligt plan	-165 575	-200 080
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 543 240	-3 377 664
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 791 777	6 433 304
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 303 000	13 303 000
	Taxeringsvärde mark	16 811 000	16 811 000
		30 114 000	30 114 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 600 000	29 600 000
	Lokaler	514 000	514 000
		30 114 000	30 114 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	23 470	23 472
	Klientmedel hos SBC	925 818	960 054
		949 288	983 526
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	7 080	0
	Tomträttsavgäld	21 400	0
	Serviceavtal	1 867	0
	Bredband	15 135	0
	Parkeringsintäkt	3 000	0
		48 482	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 097 840	1 896 285
	Reservering enligt stadgar	268 549	268 549
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-407 107	-66 994
	Vid årets slut	1 959 282	2 097 840

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB	0,640 %	1 181 250	1 181 250	2021-11-28
SEB	0,990 %	1 119 000	1 149 000	2021-11-28
SEB	0,700 %	500 000	0	2022-07-28
Summa skulder till kreditinstitut		2 800 250	2 330 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 300 250	-1 211 250	
		500 000	1 119 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 650 250 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 324 600	5 324 600

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2020-12-31	2019-12-31
El	1 793	0
Värme	32 208	0
Vatten	7 725	0
Sophämtning	2 362	0
Extern revisor	16 000	0
Arvoden	21 000	20 000
Sociala avgifter	6 600	6 300
Ränta	602	736
Avgifter och hyror	89 695	86 865
Konsultarvode	10 625	0
	188 610	113 901

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av liggande avloppsstam.

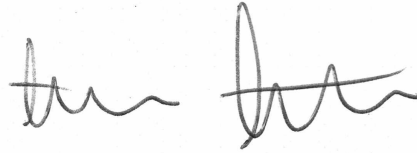
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

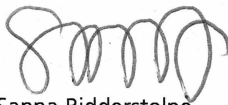
STOCKHOLM den 17/4 2021



Elisabeth Dahlquist
Ledamot



Tomas Landfeldt
Ledamot

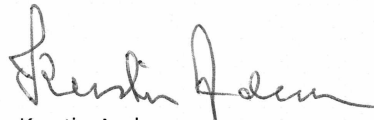


Sanna Ridderstolpe
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 - 2021



Adnin Ali
Extern revisor



Kerstin Andersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Iskristallen Björkhagen, org.nr. 716419-1442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Iskristallen Björkhagen för räkenskapsåret 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Iskristallen Björkhagen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

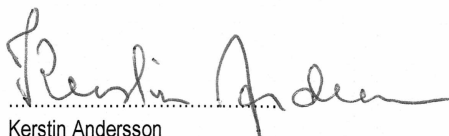
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Stockholm den 23/4-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Kerstin Andersson
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	939 000	939 069	939 000
Hyror lokaler	68 000	68 429	67 000
Hyror parkering	7 200	7 200	2 000
Bredbandsintäkter	43 000	33 660	43 000
Öresutjämning	0	71	0
Övriga intäkter	0	626	0
	1 057 200	1 049 056	1 051 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-1 000
Myndighetstillsyn	0	-7 200	0
Gård	-6 000	-6 060	-2 000
Serviceavtal	-10 000	-7 609	-5 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 124	-2 000
Fordon	2 000	0	-2 000
	-16 000	-21 993	-12 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-14 000
Tvättstuga	0	-2 068	0
Lås	0	-5 554	0
VVS	0	-55 906	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-35 000	0
	-30 000	-98 528	-14 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	0	-31 250
Fönster	0	0	-290 000
	0	0	-321 250
Taxebundna kostnader			
El	-19 000	-20 241	-24 000
Värme	-255 000	-277 306	-268 000
Vatten	-47 000	-53 691	-44 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-6 971	-33 000
Grovsopor	-2 000	-3 425	0
	-341 000	-361 634	-369 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-21 241	-26 000
Tomträttsavgäld	-86 000	-64 200	-86 000
Bredband	-62 000	-45 405	-64 000
	-177 000	-130 846	-176 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 000	-32 291	-31 320
	-32 000	-32 291	-31 320
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-31 500	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-145	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-67 000	-65 752	-66 000
Administration	-4 000	-4 023	-8 000
Konsultarvode	0	-10 625	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-902	-1 000
	-93 000	-113 384	-94 000

Personalkostnader			
Lön - lokalvård	-28 000	-27 000	-14 000
Styrelsearvode	-21 000	-21 000	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 146	-10 000
	-64 000	-61 146	-42 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-42 000	0	-43 000
Stomme och grund K3	0	-49 038	0
Yttertak K3	0	-9 811	0
Fasader/balkonger K3	0	-14 716	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-29 990	0
Stomkomplettering förening K3	0	-15 698	0
Värmesystem K3	0	-12 754	0
Förbättringar	-158 000	0	-159 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-24 935	0
Utemiljö allmänt K3	0	-8 634	0
	-200 000	-165 575	-202 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-953 000	-985 397	-1 261 570
RÖRELSERESULTAT	104 200	63 659	-210 570
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	292	0
Låneräntor	-33 000	-27 953	-39 000
	-33 000	-27 661	-39 000
RESULTAT	71 200	35 998	-249 570

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