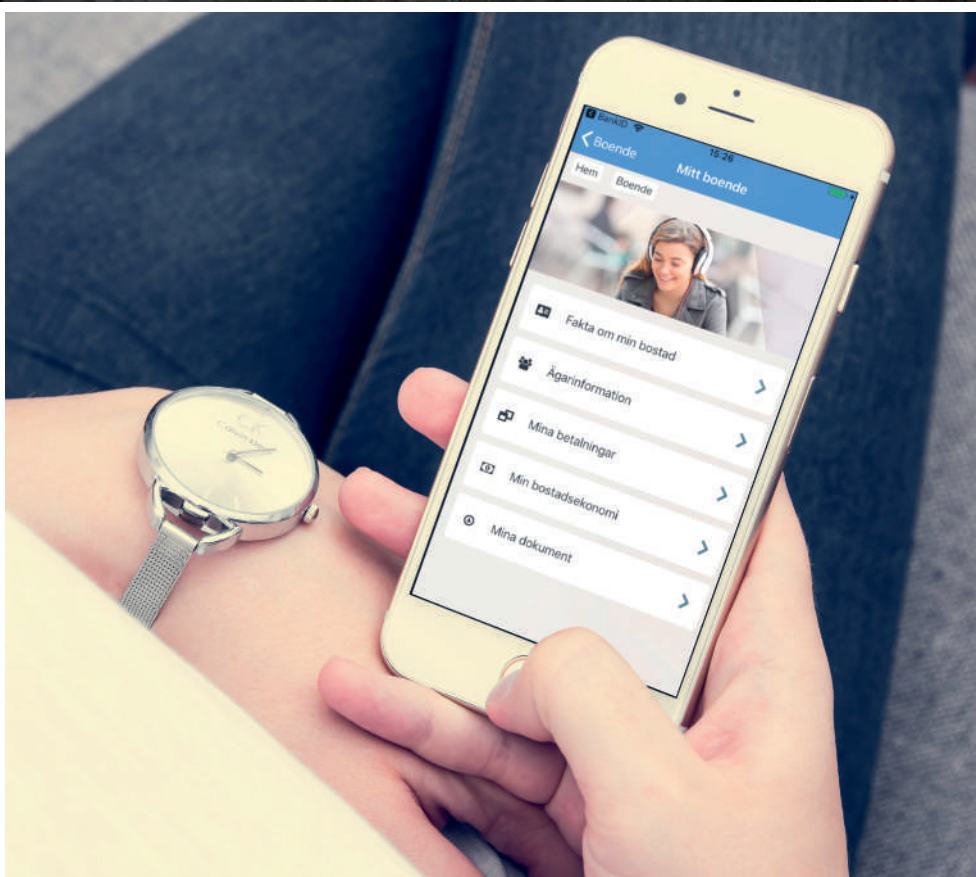




Varsågod!

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 Boråsvägen n:ris 14-16

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.

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 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

Elisabet Alm	Ledamot
Tobias Forsberg	Ledamot
Viktor Nordahl Bäcklund	Ledamot

Peter Atterfjäll	Suppleant
Louise Isaksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Annika Wikström	Ordinarie Intern
Helene Rosenquist Phalén	Suppleant Intern

Valberedning

Bengt Lundgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PROFESSORN 14	1943	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Lloyds via Nordeuropa försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

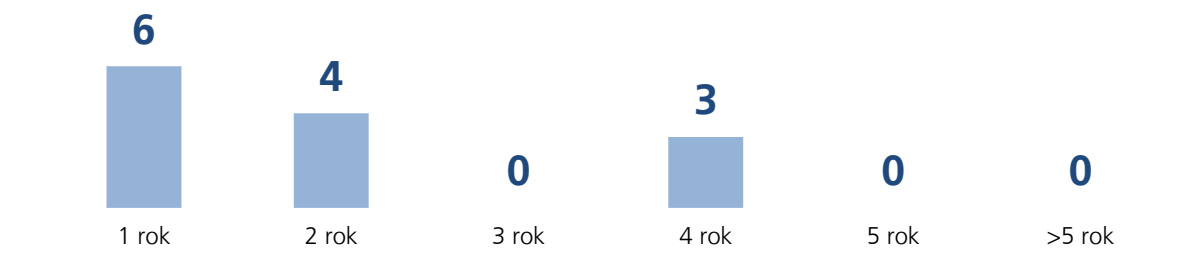
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 687 m², varav 663 m² utgör lägenhetsyta och 24 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Atejé	24 m ²	Löpande på årsbasis

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Parkeringsplatser	8st mot månadsavgift.
Tvättstuga	2 tvättmaskiner, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp samt handtvätt.
Torkrum	Avfuktare, cirkulationsfläkt samt kallmangel.
Före detta soprum.	Används för vinterförvaring av utemöbler.
Uteplats framsida	Trädäck
Uteplats baksida	Trädäck med utemöbler. Fästen för hängmatta.
Kompost	Ett galler för löv och liknande påbörjas varje säsong, en hög för kvistar. Notera att gamla krukväxter EJ får slängas i komposten då dessa numera ofta innehållet tillväxthämmande ämnen vilket förstör våra rabatter när komposten läggs ut.
Cykelställ	
Cykelrum	Cykelrum med plats för både hängande och stående cyklar
Fruktträd	1 Paradisäpple och 1 körsbär ger normalt mycket frukt.
Verkstad	Verkstadsbänk finns i pannrummet.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny avfuktare i torkrum	2019	Den gamla slutade fungera, var 12-15år gammal Gamla elementet läckte på flera platser, var dags byta
Nytt element torkrum	2019	
Fönsterrenovering	2018	
Renovering av fönster	2017	Vatten läckte mellan varm och kallvattensystem. Nu åtgärdat med backventil Ett hushåll
Fiberinstallation	2017	
Installation av fibernät	2017	
Åtgärd varmvattenläckage	2016	Utvändigt och mellan bågarna
Akut fönsterrenovering	2016	
Översyn av puts	2015	
Översyn av fönster	2015	1980-talet 1970-talet
Nya kärlskåp för sophämtning	2014	
Ventilation i tvättstugan	2014	
Bygge av trädäck på baksidan av huset	2012	
Ny värmeväxlare samt styrsystem för fjärrvärme installerad	2012	
Ommålning av trapphusen	2006	
Invändig ommålning av fönster i allmänna utrymmen	2006	
Ommålning av alla fönster	2004	
Omläggning av tak	2001	
Iordningställande av parkering	1998	
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1993	
Nya balkonger		
Omputsning av fasad		
Rensning av regnvattensystem		
Renovering av till och frånluftskanaler		
Spolning och rensning av fastighetens hela avloppssystem		
Uppdatering av styrenheter fjärrvärme		
Byte av expansionskärl		
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning takfot och vindskivor	2020	Smuts och alger
Dränering ?	2025	Oklart behov, men behöver tänkas på.
Omputsning fasad	2030	När behov finns, sitter ännu fast bra

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

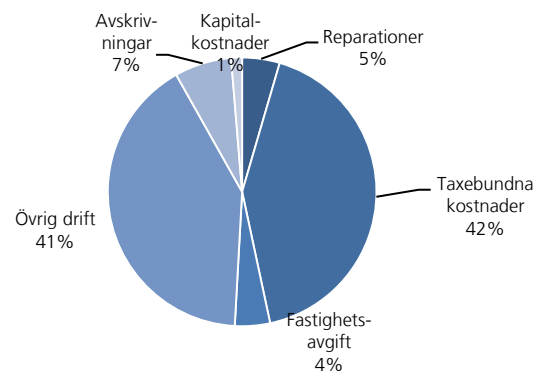
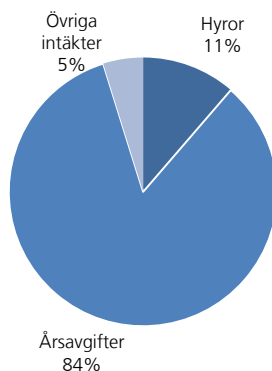
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningsstyrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	456 886	530 189
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	562 766	548 343
Finansiella intäkter	38	49
Minskning kortfristiga fordringar	335	373
Ökning av kortfristiga skulder	6 076	17 459
	569 215	566 224
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	432 406	618 652
Finansiella kostnader	6 323	6 022
Minskning av långfristiga skulder	14 852	14 852
	453 581	639 526
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	572 520	456 886
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	115 634	-73 302

*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

Ny avfuktare i torkrum

Nytt element torkrum

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	712	698	698	652
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 298	1 250	1 250	1 250
Lån/m ² bostadsrättsyta	547	570	592	614
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	233	232	222	232
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	28	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	9	9	10
Soliditet (%)	70	67	70	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	92	-108	108	61
Nettoomsättning (tkr)	560	546	532	482

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 663 m² bostäder och 24 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	32 288	0	0	32 288
Upplåtelseavgifter	339 093	0	0	339 093
Fond för yttre underhåll	207 200	50 000	0	157 200
S:a bundet eget kapital	578 580	50 000	0	528 580
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	361 914	-50 000	-108 381	520 295
Årets resultat	91 976	91 976	108 381	-108 381
S:a fritt eget kapital	453 890	41 976	0	411 914
S:a eget kapital	1 032 470	91 976	0	940 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	91 976
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	411 914
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	453 890

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	453 890
----------------------------------	----------------

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	560 266	545 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 500	2 585
Summa rörelseintäkter		562 766	548 343
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-356 319	-561 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 145	-55 507
Personalkostnader	Not 6	-3 942	-1 830
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-32 099	-32 099
Summa rörelsekostnader		-464 505	-650 751
RÖRELSERESULTAT		98 261	-102 408
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 323	-6 022
Summa finansiella poster		-6 285	-5 973
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		91 976	-108 381
ÅRETS RESULTAT		91 976	-108 381

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	899 876	931 975
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		899 876	931 975
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		901 876	933 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	581 967	466 668
Summa kortfristiga fordringar		581 967	466 668
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		581 967	466 668
SUMMA TILLGÅNGAR		1 483 843	1 400 643

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		371 380	371 380
Fond för yttre underhåll	Not 12	207 200	157 200
Summa bundet eget kapital		578 580	528 580
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		361 914	520 295
Årets resultat		91 976	-108 381
Summa fritt eget kapital		453 890	411 914
SUMMA EGET KAPITAL		1 032 470	940 494
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	347 986	362 838
Summa långfristiga skulder		347 986	362 838
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 852	14 852
Leverantörsskulder		37 220	25 087
Skatteskulder		415	0
Övriga skulder		9 051	8 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	41 849	48 521
Summa kortfristiga skulder		103 387	97 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 483 843	1 400 643

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	167 år	167 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Bredband	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	472 193	462 934
Avsättning inre fond	-200	-240
Hyror lokaler	31 156	30 000
Hyror parkering	32 550	28 500
Bredbandsintäkter	24 552	24 552
Öresutjämning	15	12
	560 266	545 758

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	2 500	2 585
	2 500	2 585

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 063	10 219
	Städning entreprenad	12 130	11 846
	Städning enligt beställning	4 500	0
	Gård	3 531	960
	Serviceavtal	0	8 304
	Förbrukningsmateriel	3 296	0
		32 520	31 329
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 000
	Lås	260	564
	VVS	12 533	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 354	0
	Elinstallationer	0	1 836
		21 147	12 400
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	0	212 500
		0	212 500
	Taxebundna kostnader		
	El	11 728	10 735
	Värme	160 037	159 063
	Vatten	15 446	19 180
	Sophämtning/renhållning	11 307	14 032
		198 518	203 010
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 653	10 498
	Tomträttsavgäld	41 300	41 300
	Kabel-TV	8 878	8 700
	Bredband	22 351	22 377
		84 182	82 875
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 951	19 201
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	356 319	561 315
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	0
	Föreningskostnader	581	1 285
	Styrelseomkostnader	357	0
	Fritids- och trivselkostnader	428	0
	Förvaltningsarvode	50 066	48 540
	Administration	700	600
	Korttidsinventarier	5 190	0
	Konsultarvode	9 375	0
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
		72 145	55 507

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	3 000	830
	Sociala kostnader	942	1 000
		3 942	1 830
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	4 305	4 305
	Förbättringar	27 793	27 793
		32 099	32 099
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 894 022	1 894 022
	Utgående anskaffningsvärde	1 894 022	1 894 022
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-962 047	-929 948
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 099	-32 099
	Utgående avskrivning enligt plan	-994 146	-962 047
	Planenligt restvärde vid årets slut	899 876	931 975
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	87 000	87 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 542 000	5 736 000
	Taxeringsvärde mark	8 663 000	5 446 000
		15 205 000	11 182 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 000 000	11 000 000
	Lokaler	205 000	182 000
		15 205 000	11 182 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 925	18 925
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 925	18 925
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 925	-18 925
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 925	-18 925
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	9 447	9 447
	Skattefordran	0	335
	Klientmedel hos SBC	572 520	456 886
		581 967	466 668

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	157 200	107 200
	Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
	Omföring Reservfond	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	207 200	157 200

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,800 %	332 000	340 000	2099-12-31
Handelsbanken	1,700 %	30 838	37 690	2099-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		362 838	377 690	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 852	-14 852	
		347 986	362 838	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 273 726 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	811 000	811 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	1 000	1 000
Ränta	816	788
Avgifter och hyror	37 033	43 733
	41 849	48 521

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vårstädning
Omsättning av plattor vid cykelställ

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 10, 3 2020



Elisabet Alm
Ledamot



Tobias Forsberg
Ledamot

Viktor Nordahl Bäcklund
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16, 3 2020



Annika Wikström
Intern revisor

BRF Boråsvägen 14-16

Org nr 702000-2361

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2019

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i bostadsrättsförening
Boråsvägen 14-16, Hammarby, Stockholm
Organisationsnummer 702000-2361**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Boråsvägen 14-16 för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Styrelsen har valt att anlita SBC för hanteringen av den ekonomiska förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av den av mig utförda revisionen.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hammarbyhöjden den 16:e mars 2020



Annika Wikström

Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	472 000	472 193	462 000
Avsättning inre fond	0	-200	0
Hyror lokaler	32 000	31 156	30 000
Hyror parkering	33 000	32 550	18 000
Bredbandsintäkter	24 000	24 552	24 000
Öresutjämning	0	15	0
Övriga intäkter	3 000	2 500	0
	564 000	562 766	534 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-10 000	-9 063	-10 000
Städning entreprenad	-13 000	-12 130	-13 000
Städning enligt beställning	-2 000	-4 500	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-3 000	-3 531	-3 000
Serviceavtal	-9 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 296	-2 000
	-39 000	-32 520	-31 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-11 000	0	-11 000
Lås	0	-260	0
VVS	0	-12 533	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 354	0
	-11 000	-21 147	-11 000
Taxebundna kostnader			
El	-12 000	-11 728	-10 000
Värme	-166 000	-160 037	-160 000
Vatten	-20 000	-15 446	-20 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-11 307	-14 000
	-213 000	-198 518	-204 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-11 000	-11 653	-10 000
Tomträttsavgäld	-42 000	-41 300	-42 000
Kabel-TV	-10 000	-8 878	-9 000
Bredband	-24 000	-22 351	-30 000
	-87 000	-84 182	-91 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-20 519	-19 951	-20 000
	-20 519	-19 951	-20 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-306	0
Föreningskostnader	-2 000	-581	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-357	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-428	-1 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-50 066	-50 000
Administration	-2 000	-700	-3 000
Korttidsinventarier	0	-5 190	0
Konsultarvode	0	-9 375	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-5 000
	-62 000	-72 145	-60 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-3 000	-3 000	-3 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-3 000	-942	-2 000
	-7 000	-3 942	-5 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-5 000	-4 305	-5 000
Förbättringar	-28 000	-27 793	-28 000
	-33 000	-32 099	-33 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-472 519	-464 505	-455 000
RÖRELSERESULTAT	91 481	98 261	79 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	38	0
Låneräntor	-7 000	-6 304	-7 000
Övriga räntekostnader	0	-19	0
	-7 000	-6 285	-7 000
RESULTAT	84 481	91 976	72 000

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