



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Paternoster



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paternoster

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 2016 och 2045.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-09 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

Pär Fjällström	Ordförande	
Leif Ericsson	Ledamot	
Oscar Fristedt	Ledamot	T.o.m. 2020-06-22
Kaj Lindh	Ledamot	Fr.o.m. 2020-06-22
Olof Rosander	Ledamot	
Martina Sundberg	Ledamot	
Eva Arvedson	Suppleant	
Carolina Garcia Orozco	Suppleant	T.o.m. 2020-06-22

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Arvedson, Leif Ericsson, Pär Fjällström, Kaj Lindh, Olof Rosander och Martina Sundberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Feiff
Monique Pehrsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Feiff revision

Valberedning

Peter Algö
Eric Dominicus
Sanna Findahl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Måseskär 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa försäkring.

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

Uppvärmning sker via vattenburen värme från egen bergvärmeanläggning.

Byggnadsår och ytor

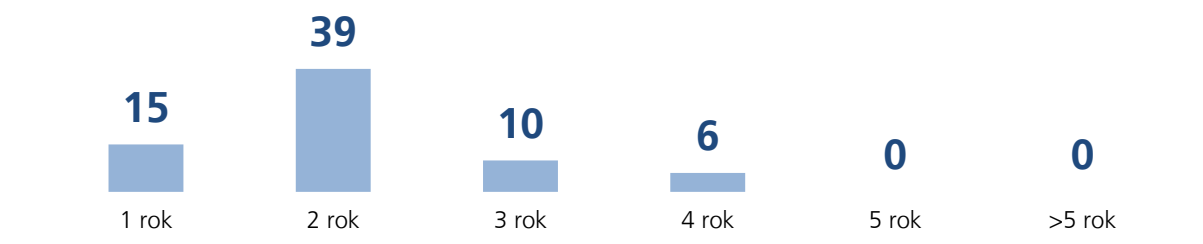
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 975 m², varav 3 807 m² utgör lägenhetsyta och 168 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av trapphus	2020 - 2021
Konvertering av lokal 176 m2 till 4 lägenheter	2019
Åtgärder huvudavloppsstam i 34-40	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2019 - 2020
Fasadrenovering inkl. balkongräcken	2018
Renovering av fönster, byte av portar	2018
Målning plåtdetaljer på tak	2017
Konvertering av Lokal 90m2 till lägenheter	2017 - 2018
Byte av dagvattenrör, markarbeten	2017
Spolning avloppsstammar	2015
Injustering värmesystem	2014
Konvertering av lokal till 3 lägenheter	2013 - 2015
Installation bergvärme	2012 - 2014
Installation frånluftsfläktar m återvinning	2012
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2012
Installation passersystem	2011
Ny tvättstuga, nya maskiner	2010
Byte huvudledningar, el, till lgh	2006
Stambyte	2005
Planerat underhåll	År
Renovering av markytor hus 34-40	2021
Byte av dagvattenledning hus 34-40	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel, snöröjning, gräsklippning	AB Energibevakning
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband, TV	ComHem, Stokab
Trappstädning	Monmeday städservice
El	Ellevio AB, Fortum
Vatten	Stockholm Vatten Avfall AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB

Föreningens ekonomi

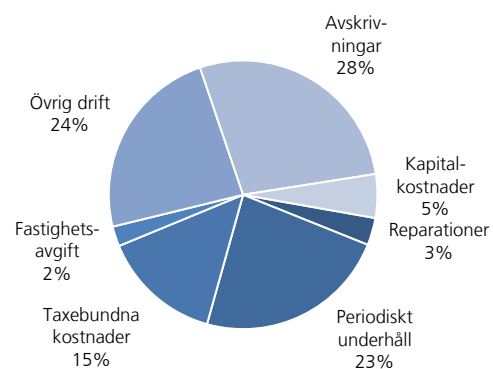
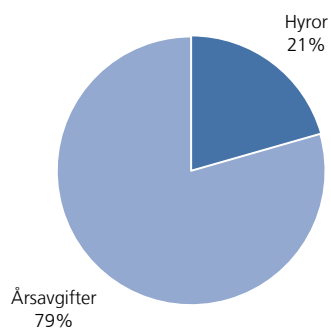
- Föreningens ekonomi är god. De stora renoveringsprojekten under 2018-2019 ((fasad, fönster m.m.) har kunnat finansieras av att lokaler omvandlats till lägenheter, och avgifterna kunnat behållas på en förhållandevis låg nivå.
- Månadsavgiften höjdes 1/4 2020 med 5%. Detta framför allt med anledning av att Stockholms stad kraftigt höjt avgiften för hyra av marken (den s.k. tomträttsavgälden).
- Under 2020 har ett bundet lån med hög ränta löpt ut och omförhandlats, vilket lett till markant sänkta räntekostnader.
- En hyreslägenhet kommer att säljas under 2021.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 379 507	6 595 831
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 646 019	2 522 010
Finansiella intäkter	709	4 479
Minskning kortfristiga fordringar	0	73 791
Medlemsinsatser	0	14 860 000
Ökning av kortfristiga skulder	138 807	0
	2 785 535	17 460 281
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 986 568	2 834 481
Finansiella kostnader	233 984	401 631
Ökning av materiella anläggningstillgångar	312 289	8 708 087
Ökning av kortfristiga fordringar	43 761	0
Minskning av långfristiga skulder	0	7 015 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 717 406
	3 576 601	20 676 605
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 588 440	3 379 507
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-791 067	-3 216 324

*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

- Samtliga lägenheters ventilation har godkänts efter att anmärkningar vid OVK-besiktningen 2019 åtgärdats.
- Ett av fem skyddsrum har avvecklats efter tillstånd från MSB. Återstående fyra skyddsrum är besiktigade, åtgärdade och godkända.
- Renovering av samtliga trapphus (målning, ny belysning samt nya golv i entréerna) påbörjades i slutet av året (klart mars-2021).
- En utredning har påbörjats angående byte av dagvattenrör och markrenovering framför hus 34-40. Omfattar även ev. installation av laddstolpar samt planering för framtida sophantering.
- En hyreslägenhet har sagts upp och kommer efter renovering att upplåtas som bostadsrätt.
- En informell trädgrupp har lämnat synpunkter och förslag på framtida upprustning av grönyttorna samt hjälpt till med att så in ny gräsmatta bakom hus 34-40 och plantera buskar vid gaveln 40.
- Vår- och höststädning har anordnats med god uppslutning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st
Överlåtelser under året: 13 st
Nyupplåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	607	551	539	525
Hyror/m ² hyresrättsyta	823	836	579	689
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 221	5 221	7 795	4 365
Elkostnad/m ² totalyta	118	157	171	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	101	81	68
Soliditet (%)	80	80	70	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 808	-1 944	-1 683	-1 536
Nettoomsättning (tkr)	2 643	2 459	2 317	2 367

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 807 m² bostäder och 168 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	65 574 349	0	0	65 574 349
Upplåtelseavgifter	23 240 344	0	0	23 240 344
Fond för yttre underhåll	640 440	267 441	0	372 999
S:a bundet eget kapital	89 455 133	267 441	0	89 187 692
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 513 542	-267 441	-1 943 992	-11 302 110
Årets resultat	-1 808 193	-1 808 193	1 943 992	-1 943 992
S:a ansamlad förlust	-15 321 735	-2 075 634	0	-13 246 101
S:a eget kapital	74 133 398	-1 808 193	0	75 941 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 808 193
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 246 101
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 441
summa balanserat resultat	-15 321 735

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

640 440
-14 681 295

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 643 454	2 459 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 565	62 933
Summa rörelseintäkter		2 646 019	2 522 010
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 697 413	-2 189 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 157	-534 547
Personalkostnader	Not 6	-98 998	-110 808
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 234 369	-1 234 369
Summa rörelsekostnader		-4 220 937	-4 068 850
RÖRELSERESULTAT		-1 574 918	-1 546 840
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		709	4 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 984	-401 631
Summa finansiella poster		-233 275	-397 152
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 808 193	-1 943 992
ÅRETS RESULTAT		-1 808 193	-1 943 992

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	78 382 990	64 189 471
Pågående byggnation	Not 9	11 235 468	26 325 726
Inventarier	Not 10	356 554	381 894
Summa materiella anläggningstillgångar		89 975 011	90 897 091
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 975 011	90 897 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50 054	49 994
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 293 354	2 072 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	224 071	191 192
Summa kortfristiga fordringar		1 567 479	2 313 879
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 316 786	1 317 691
Summa kassa och bank		1 316 786	1 317 691
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 884 264	3 631 570
SUMMA TILLGÅNGAR		92 859 275	94 528 661

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 814 693	88 814 693
Fond för yttre underhåll	Not 13	640 440	372 999
Summa bundet eget kapital		89 455 133	89 187 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 513 542	-11 302 110
Årets resultat		-1 808 193	-1 943 992
Summa fritt eget kapital		-15 321 735	-13 246 101
SUMMA EGET KAPITAL		74 133 398	75 941 591
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 985 000	12 985 000
Leverantörsskulder		298 891	181 442
Skatteskulder		18 402	12 262
Övriga skulder		0	444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	423 584	407 922
Summa kortfristiga skulder		18 725 877	13 587 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 859 275	94 528 661

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).

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Inventarier	25 år	25 år
Stomme och grund K3	92 år	92 år
Yttertak K3	20 år	20 år
Fönster/dörrar och portar K3	40-50 år	40 år
Stomkomplettering medlem K3	50 år	50 år
Stamledningar VA K3	45 år	45 år
Värmesystem K3	30 år	30 år
Luftbehandlingssystem K3	18 år	18 år
Fastighetsel K3	50 år	50 år
Sekundärbyggnader K3	25 år	25 år
Utemiljö allmänt K3	10 år	10 år
Fasad/balkonger K3	50 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 089 565	1 897 378
Hyror bostäder	422 067	424 897
Hyror lokaler	14 278	18 442
Hyror garage/parkering moms	4 055	5 300
Hyror garage/parkering	100 674	97 508
Bredbandsintäkter	3 600	0
Övriga debiterade avgifter	0	196
Avgift andrahandsuthyrning	9 289	15 288
Öresutjämning	-73	68
	2 643 454	2 459 077

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	0	60 921
	Övriga intäkter	2 565	2 012
		2 565	62 933
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 358	48 468
	Fastighetsskötsel beställning	2 833	19 372
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 219	31 584
	Snöröjning/sandning	29 988	57 391
	Städning entreprenad	65 700	51 290
	Städning enligt beställning	0	32 215
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	56 250
	Myndighetstillsyn	2 400	13 400
	Gemensamma utrymmen	1 284	0
	Garage/parkering	0	299
	Gård	2 219	23 323
	Serviceavtal	6 380	12 438
	Förbrukningsmateriel	22 189	40 899
	Brandskydd	22 400	0
		231 970	386 929
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	11 834	11 031
	Gemensamma utrymmen	0	51 884
	Tvättstuga	17 031	6 624
	Entré/trapphus	0	2 652
	Lås	9 343	11 134
	VVS	32 346	25 297
	Värmeanläggning/undercentral	34 959	68 722
	Ventilation	31 620	3 500
	Elinstallationer	4 905	10 008
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 144
	Tak	0	11 250
	Fönster	0	2 436
	Balkonger/altaner	0	5 225
	Skador/klotter/skadegörelse	4 823	0
	Vattenskada	0	14 008
		146 861	233 915
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	7 675	0
	Hyreslägenheter	16 500	172 829
	Gemensamma utrymmen	43 750	0
	Entré/trapphus	383 158	8 502
	Lås	17 119	0
	VVS	413 069	0
	Ventilation	117 641	10 251
	Elinstallationer	12 774	0
	Tak	0	26 875
	Mark/gård/utemiljö	26 237	0
		1 037 923	218 457

Taxebundna kostnader		
El	468 916	623 712
Vatten	76 468	72 072
Sophämtning/renhållning	76 707	54 650
Grovsopor	20 508	15 570
	642 598	766 004
Övriga driftkostnader		
Försäkring	51 474	57 212
Tomträttsavgäld	338 225	298 500
Kabel-TV	18 261	17 763
Bredband	124 317	107 994
	532 277	481 469
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 784	102 352
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 697 413	2 189 126

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	19 485	10 842
	Juridiska åtgärder	20 925	5 250
	Inkassering avgift/hyra	3 600	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	14 400	13 469
	Föreningskostnader	678	9 031
	Styrelseomkostnader	0	6 277
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 559
	Förvaltningsarvode	80 305	77 644
	Förvaltningsarvoden övriga	9 794	17 188
	Administration	10 093	83 135
	Korttidsinventarier	6 628	0
	Konsultarvode	17 075	298 698
	Föreningsavgifter	834	834
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 220
		190 157	534 547

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	83 254	95 347
	Sociala kostnader	15 744	15 461
		98 998	110 808

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	441 137	441 137
	Yttertak K3	71 524	71 524
	Fönster/dörrar och portar K3	1 635	1 635
	Stomkomplettering medlem K3	214 571	214 571
	Stamledningar VA K3	71 524	71 524
	Värmesystem K3	107 285	107 285
	Luftbehandlingssystem K3	209 803	209 803
	Sekundärbyggnader K3	14 305	14 305
	Utemiljö allmänt K3	77 246	77 246
	Inventarier	25 340	25 340
		1 234 369	1 234 369

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 218 823	68 218 823
	Nyanskaffningar	15 402 547	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 621 370	68 218 823
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 029 352	-2 820 323
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 209 029	-1 209 029
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 238 381	-4 029 352
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 382 990	64 189 471
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 474 000	39 474 000
	Taxeringsvärde mark	49 673 000	49 673 000
		89 147 000	89 147 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 000 000	88 000 000
	Lokaler	1 147 000	1 147 000
		89 147 000	89 147 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	11 235 468	26 325 726
		11 235 468	26 325 726

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	633 502	633 502
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	633 502	633 502
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-251 608	-226 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 340	-25 340
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-276 948	-251 608
	Redovisat restvärde vid årets slut	356 554	381 894

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	14 949	10 877
	Klientmedel hos SBC	1 271 655	2 061 816
	Fordringar kreditfakturer	6 750	0
		1 293 354	2 072 693

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	49 241	46 998
	Kabel-TV	4 679	4 575
	Förvaltningsarvode	20 281	20 008
	Tomträttsavgäld	114 350	74 625
	Bredband	29 050	33 626
	Bostadsrätterna	6 470	6 340
	Tele- och datakommunikation	0	1 645
	Förvaltningsarvode övriga	0	3 375
		224 071	191 192

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	372 999	194 835
	Reservering enligt stadgar	267 441	267 441
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-89 277
	Vid årets slut	640 440	372 999

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,530 %	2 985 000	2 985 000	2021-06-28
SEB	0,540 %	5 000 000	5 000 000	2021-05-28
SEB	0,480 %	5 000 000	5 000 000	2021-12-28
SEB	0,530 %	5 000 000	5 000 000	2021-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		17 985 000	17 985 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 985 000	-12 985 000	
		0	5 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 985 000 kr.

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	56 625	47 149
Vatten	13 444	12 040
Extern revisor	14 000	14 000
Löner	2 841	930
Arvoden	80 413	95 327
Sociala avgifter	15 747	15 466
Ränta	4 869	5 288
Avgifter och hyror	232 914	212 902
Snöröjning/sandning	2 731	4 316
Övrigt	0	504
	423 584	407 922

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renoveringen av trapphus har avslutats mars 2021.

En förstudie har genomförts ang. renovering av markytor, byte av dagvattenledning, ev. installation av laddstolpar och planering för framtida sophantering.

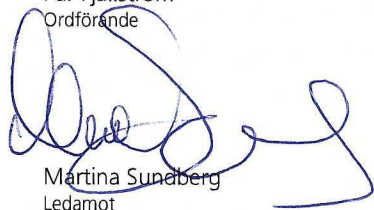
Spolning av avloppsstammar planeras under året.

Styrelsens underskrifter

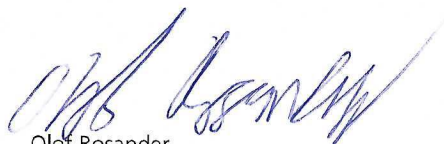
JOHANNESHÖV den 27 / 5 2021



Pär Fjällström
Ordförande



Martina Sundberg
Ledamot



Olof Rosander
Ledamot



Leif Ericsson
Ledamot

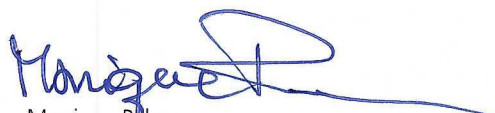


Kaj Lindh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2021



Niklas Feiff
Extern revisor



Monique Pehrsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paternoster
Org.nr 769616-4784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paternoster 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Brf Paternoster för räkenskapsåret 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 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

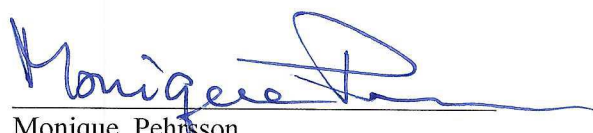
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Uppsala 2021-05-28


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor


Monique Pehrsson
Intern 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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se