



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Malö



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 – skräddarsydd 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

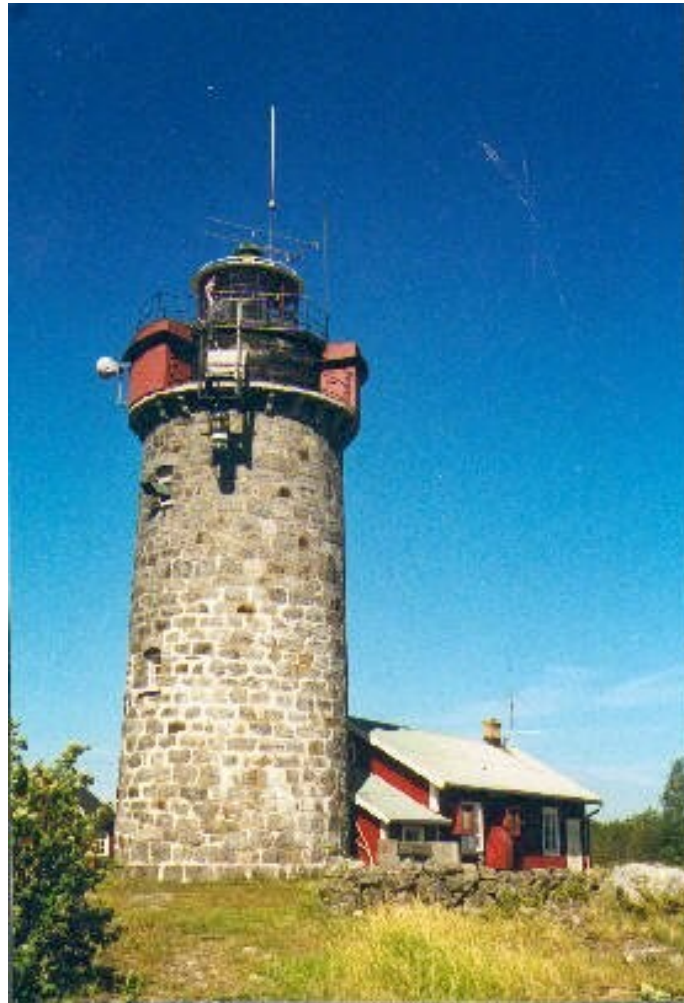
Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

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 2020

Bostadsrättsföreningen Malö



Fyren Holmögadd, N 63 32 O 20 45, Fl (2) 10 s

Brf Malö, Holmögaddsvägen 20-22
121 56 Johanneshov

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malö

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 2015 och 2078.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- 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 1995-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 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

Per Hansson	Ordförande
Åsa Gyllenberg	Ledamot
Liselott Skoglund	Ledamot

Viviane Janson	Suppleant
Thomas von Gegerfelt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Karin Leffler	Ordinarie Intern
Torbjörn Jonsson	Suppleant Intern

Valberedning

Torbjörn Jonsson	Sammanställande
Seppo Peltonen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Högbonden 3	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 1 flerbostadshus.

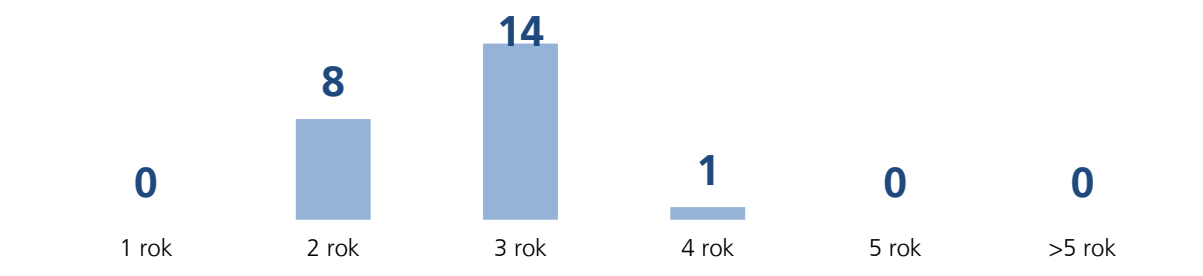
Värdeåret är 1998.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 980 m², varav 1 755 m² utgör lägenhetsyta och 225 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2078.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Slipning och oljning av entréer	2020
renovering och målning av garage	2020
Staketet runt fastigheten ska renoveras	2019 - 2020

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering gemensamhetslokal		Vid behov
Byte vitvaror i tvättstuga o gemensamhetslokaler		Vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk o Teknisk förvaltning	SBC
Hissar	Kone
Tvättstugeutrustning	Miele
Trappstädning	Tommys Puts & Städ
Parkskötsel & snöröjning	Niklassons Gräv & Trädgårdsanläggningar
Kabel-TV	Com Hem
Reglersystem för värme/varmvatten	QSEC Energy Control

Övrig information

Pga. pandemin har vi haft lite uthyrning av vår övernattningslägenhet.

Gemensamhetslokalen har också varit lite använd.

Lokalerna har dock skötts exemplariskt av två medlemmar, tack för det!

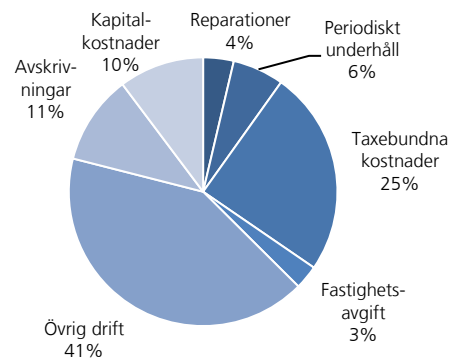
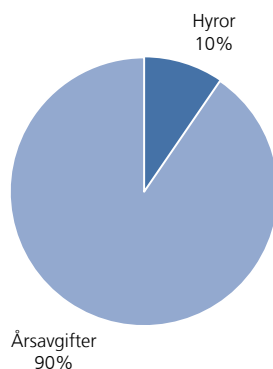
Föreningens ekonomi

Vi har bundit räntan på föreningens banklån i åtta år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	987 055	1 037 833
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 422 097	1 481 544
Finansiella intäkter	0	-9
Ökning av kortfristiga skulder	36 015	0
	1 458 112	1 481 535
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 190 501	1 361 894
Finansiella kostnader	155 144	146 423
Ökning av kortfristiga fordringar	43 748	506
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 490
	1 389 393	1 532 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 055 775	987 055
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	68 720	-50 778

*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

Alla staket och grindar på såväl gavel som baksida är nu målade och i viss mån renoverade.

Garaget är renoverat och målat.

Stort tack till de medlemmar som lagt ner stor möda på målningsarbete.

Entréerna är slipade och oljade.

Frivilliga krafter fortsätter att utveckla och sköta vår växtlighet och grönytor. Föreningen riktar ett stort tack till dessa.

Vi har bundit räntan på föreningens banklån i åtta år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	732	732	732	704
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 348	5 348	5 348	5 348
Elkostnad/m ² totalyta	22	26	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	137	134	127	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	9	10	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	74	74	74
Soliditet (%)	66	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-87	-190	-126	-19
Nettoomsättning (tkr)	1 420	1 427	1 416	1 375

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 755 m² bostäder och 225 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	6 331 000	0	0	6 331 000
Upplåtelseavgifter	4 217 000	0	0	4 217 000
Kapitaltillskott	8 091 000	0	0	8 091 000
Fond för yttre underhåll	381 634	70 200	-195 375	506 809
S:a bundet eget kapital	19 020 634	70 200	-195 375	19 145 809
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-196 254	-70 200	5 257	-131 311
Årets resultat	-86 884	-86 884	190 118	-190 118
S:a ansamlad förlust	-283 138	-157 084	195 375	-321 429
S:a eget kapital	18 737 496	-86 884	0	18 824 380

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-86 884
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-126 053
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 200
summa balanserat resultat	-283 138

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

93 520
-189 617

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	1 420 496	1 427 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 602	54 331
Summa rörelseintäkter		1 422 097	1 481 544
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-924 072	-1 086 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 801	-225 927
Personalkostnader	Not 6	-48 628	-49 460
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-163 337	-163 337
Summa rörelsekostnader		-1 353 838	-1 525 230
RÖRELSERESULTAT		68 260	-43 686
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 144	-146 423
Summa finansiella poster		-155 144	-146 432
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-86 884	-190 118
ÅRETS RESULTAT		-86 884	-190 118

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	27 211 047	27 367 459
Maskiner	Not 9	13 273	20 198
Summa materiella anläggningstillgångar		27 224 320	27 387 657
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 224 320	27 387 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40 000	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 106 948	1 031 618
Summa kortfristiga fordringar		1 146 948	1 031 618
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 677	8 540
Summa kassa och bank		5 677	8 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 152 626	1 040 158
SUMMA TILLGÅNGAR		28 376 946	28 427 815

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 548 000	10 548 000
Kapitaltillskott		8 091 000	8 091 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	381 634	506 809
Summa bundet eget kapital		19 020 634	19 145 809
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-196 254	-131 311
Årets resultat		-86 884	-190 118
Summa fritt eget kapital		-283 138	-321 429
SUMMA EGET KAPITAL		18 737 496	18 824 380
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 386 000	9 386 000
Summa långfristiga skulder		9 386 000	9 386 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		46 067	69 720
Skatteskulder		85 318	80 372
Övriga skulder		2 100	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	119 965	65 943
Summa kortfristiga skulder		253 450	217 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 376 946	28 427 815

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 284 327	1 284 327
Hyror garage moms	33 600	33 600
Hyror parkering	0	600
Hyror garage	79 200	76 200
Hyror förråd	22 900	24 600
Gästlägenhet	450	7 900
Öresutjämning	18	-14
	1 420 496	1 427 213

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 602	54 331
	1 602	54 331

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 474	1 771
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 852	33 640
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 713	0
	Snöröjning/sandning	13 102	27 191
	Städning entreprenad	44 292	42 294
	Hissbesiktning	4 883	3 135
	Gård	2 884	5 473
	Serviceavtal	63 126	84 911
	Förbrukningsmateriel	4 748	7 975
		178 075	206 390
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	1 428	0
	Tvättstuga	0	6 136
	Sophantering/återvinning	329	316
	Entré/trapphus	2 756	0
	Lås	788	1 445
	VVS	17 403	7 204
	Hiss	5 860	0
	Mark/gård/utemiljö	17 500	20 250
	Garage/parkering	8 500	15 625
	Vattenskada	0	3 808
		54 564	54 784
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	93 520	0
	VVS	0	14 375
	Mark/gård/utemiljö	0	181 000
		93 520	195 375
	Taxebundna kostnader		
	El	43 524	50 913
	Värme	270 313	265 198
	Vatten	22 403	17 909
	Sophämtning/renhållning	36 432	20 979
		372 672	354 999
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 202	46 540
	Självrisk	0	54 331
	Tomträttsavgäld	97 200	97 200
	Kabel-TV	35 582	34 827
		181 984	232 898
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 257	42 061
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	924 072	1 086 507

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	918	0
	Tele- och datakommunikation	10 370	9 872
	Föreningskostnader	1 638	6 140
	Förvaltningsarvode	185 664	182 860
	Administration	4 616	7 190
	Korttidsinventarier	9 384	0
	Konsultarvode	0	14 888
	Tidningar facklitteratur	451	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		217 801	225 927

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 200	41 199
	Löner	1 450	1 450
	Sociala kostnader	5 978	6 811
		48 628	49 460

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	156 412	156 412
	Maskiner	6 925	6 925
		163 337	163 337

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 351 000	31 351 000
	Utgående anskaffningsvärde	31 351 000	31 351 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 983 541	-3 827 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-156 412	-156 412
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 139 953	-3 983 541
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 211 047	27 367 459
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 189 000	23 189 000
	Taxeringsvärde mark	14 850 000	14 850 000
		38 039 000	38 039 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	37 000 000
	Lokaler	1 039 000	1 039 000
		38 039 000	38 039 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 625	34 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 625	34 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 427	-7 502
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 925	-6 925
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 352	-14 427
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 273	20 198

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	56 851	53 103
	Klientmedel hos SBC	1 050 097	978 515
		1 106 948	1 031 618

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	506 809	578 422
	Reservering enligt stadgar	70 200	70 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-195 375	-141 813
	Vid årets slut	381 634	506 809

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,720 %	9 386 000	9 386 000	2028-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		9 386 000	9 386 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			9 386 000	9 386 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 386 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 753 000	19 753 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	119 965	65 943
		119 965	65 943

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vi har inga större underhåll planerade efter räkenskapsårets slut.
	Vi ska se över våra träd på framsidan.
	Vi ska se över våra porttelefoner.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 3 2021



Per Hansson
Ordförande



Åsa Gyllenberg
Ledamot

Liselott Skoglund
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2021



Anna Karin Leffler
Intern revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2020

Bostadsrättsföreningen Malö

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna för räkenskapsåret 2020 (2020-01-01—2020-12-31) samt styrelsens förvaltning i Brf Malö, org nr 769600-6621.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag 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 dem 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 för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- ***fastställer resultat- och balansräkning för föreningen***
- ***disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen***
- ***beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.***

Johanneshov 2021-03-11


Anna Carin Leffler

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 284 000	1 284 327	1 284 000
Hyror garage moms	33 000	33 600	33 000
Hyror garage	79 000	79 200	74 000
Hyror förråd	24 000	22 900	24 000
Gästlägenhet	8 000	450	8 000
Öresutjämning	0	18	0
Övriga intäkter	0	1 602	0
	1 428 000	1 422 097	1 423 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	-4 474	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-35 000	-27 852	-34 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-12 713	-2 000
Snöröjning/sandning	-36 000	-13 102	-35 000
Städning entreprenad	-45 000	-44 292	-38 000
Hissbesiktning	-4 000	-4 883	-4 000
Gård	-5 000	-2 884	-6 000
Serviceavtal	-89 000	-63 126	-60 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-4 748	-5 000
Brandskydd	0	0	-10 000
	-232 000	-178 075	-204 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 428	0
Sophantering/återvinning	0	-329	0
Entré/trapphus	0	-2 756	0
Lås	0	-788	0
VVS	0	-17 403	0
Hiss	0	-5 860	0
Mark/gård/utemiljö	0	-17 500	0
Garage/parkering	0	-8 500	0
	-100 000	-54 564	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-20 000	-93 520	-100 000
Mark/gård/utemiljö	-30 000	0	0
	-50 000	-93 520	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-53 000	-43 524	-51 000
Värme	-276 000	-270 313	-268 000
Vatten	-18 000	-22 403	-20 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-36 432	-12 000
Grovsopor	0	0	-20 000
	-369 000	-372 672	-371 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-49 202	-42 000
Tomträttsavgäld	-98 000	-97 200	-98 000
Kabel-TV	-37 000	-35 582	-36 000
	-184 000	-181 984	-176 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-43 000	-43 257	-42 082
	-43 000	-43 257	-42 082

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-918	-1 000
Tele- och datakommunikation	-11 000	-10 370	-10 000
Föreningskostnader	-7 000	-1 638	-8 000
Styrelseomkostnader	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-193 000	-185 664	-187 000
Administration	-6 000	-4 616	-7 000
Korttidsinventarier	0	-9 384	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 760	-5 000
	-223 000	-217 801	-225 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-2 000	-1 450	-2 000
Styrelsearvode	-39 000	-38 000	-39 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-3 200	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-5 978	-9 000
	-50 000	-48 628	-54 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-157 000	-156 412	-157 000
Maskiner	-7 000	-6 925	-7 000
	-164 000	-163 337	-164 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 415 000	-1 353 838	-1 436 082
RÖRELSERESULTAT	13 000	68 260	-13 082
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-161 500	-155 140	-147 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-161 500	-155 144	-147 000
RESULTAT	-148 500	-86 884	-160 082

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