



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skulptören nr 2



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

Bostadsrättsföreningen Skulptören nr 2

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 2013 och 2033.
- 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.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-26 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

Anna Wallsten	Ordförande
Monica André	Ledamot
Martin Brorell	Ledamot
Maria Brunfelter	Ledamot

Lidia Abid	Suppleant
Johan Lundquist	Suppleant
David Skoglund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Maria Brunfelter
Mona Hellstadius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skulptören 2	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

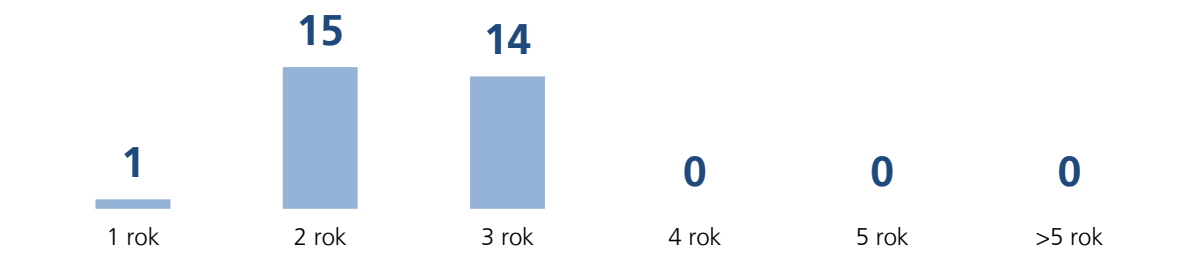
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 685 m², varav 1 685 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Gästlägenhet
Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades Görs kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Yttertak, skärmtak	2020	Plåtarbeten samt omfogning av skorsten
Rengöring av radiatorsystem	2020	Rengöring inför byte av undercentral
Trapphus	2019 - 2020	Renovering samt målning av trapphus
Brandsäkerhet	2019 - 2020	Översyn av fastighetens brandsäkerhet
Fasadunderhåll	2019	Montering av galler för köksventiler och fönsterbleck (undvika fågelbon)
Entré, dörrar och portar	2019	Byte av entréport
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2018	
Byte av belysning trapphus	2018	
Byte av elcentral	2016	Byte av tvättstugans elcentral
Tvättstuga	2015	Målning, kakling och allmän uppfräschning av tvättstuga
Fasadrenovering	2010	
Planerat underhåll	År	
Byte av undercentral	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	RJ förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophämtning	Stockholm Stad
El	Fortum
Internet, TV och telefoni	Telenor AB
Hisskötsel	Stockholms hisservice AB fr o m 1 nov 2020

Föreningens ekonomi

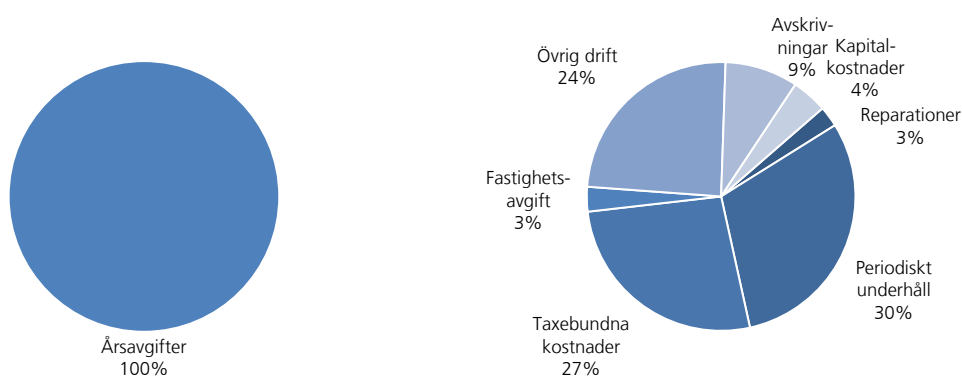
På varje styrelsemöte informerar föreningens kassör om föreningens ekonomi. En genomgång/uppföljning av underhållsplan görs även på varje möte. Styrelsen har även upprättat ett "årshjul" för att lättare få en överblick av vad som behöver åtgärdas vad avser underhåll samt uppföljning av avtal med olika leverantörer.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 000 937	883 044
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 154 160	1 144 557
Finansiella intäkter	5	0
Minskning kortfristiga fordringar	2 835	87 063
Ökning av kortfristiga skulder	108 925	0
	1 265 925	1 231 620
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 233 863	909 829
Finansiella kostnader	60 991	73 039
Minskning av långfristiga skulder	96 740	115 508
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 352
	1 391 594	1 113 728
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	875 267	1 000 937
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-125 669	117 892

*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

Hisskötsel - byte från Kone hiss AB till Stockholms hisservice AB fr o m den 1 november 2020.

Översyn av fastighetens brandsäkerhet - bland annat har byte av röklucka och "linor" skett.

Plåtarbeten tak samt omfogning av skorsten har genomförts under hösten 2020.

Rengöring av radiatorsystemet inför byte av undercentral, december 2020

Vägg mellan elcentral och undercentral byggts, december 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	677	652	652
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 638	3 695	3 764	3 832
Elkostnad/m ² totalyta	23	24	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	165	172	174	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	23	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	43	49	47
Soliditet (%)	16	18	18	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-266	36	129	139
Nettoomsättning (tkr)	1 154	1 140	1 099	1 099

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 685 m² bostäder.

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				
Inträdesavgifter	445 041	0	0	445 041
Uppskrivningsfond	900 000	-10 000	0	910 000
Fond för yttre underhåll	539 735	142 938	-161 453	558 250
S:a bundet eget kapital	1 884 776	132 938	-161 453	1 913 291
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-431 693	-132 938	197 851	-496 606
Årets resultat	-265 981	-265 981	-36 398	36 398
S:a ansamlad förlust	-697 674	-398 919	161 453	-460 208
S:a eget kapital	1 187 103	-265 981	0	1 453 083

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-265 981
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-288 755
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 938
summa balanserat resultat	-697 674

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	431 569
att i ny räkning överförs	-266 105

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	1 154 160	1 140 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 143
Summa rörelseintäkter		1 154 160	1 144 557
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 126 174	-830 190
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 213	-79 639
Personalkostnader	Not 6	-37 476	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 291	-125 291
Summa rörelsekostnader		-1 359 155	-1 035 120
RÖRELSERESULTAT		-204 995	109 437
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 991	-73 039
Summa finansiella poster		-60 986	-73 039
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-265 981	36 398
ÅRETS RESULTAT		-265 981	36 398

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	6 646 252	6 747 643
Maskiner	Not 9	67 717	91 617
Summa materiella anläggningstillgångar		6 713 968	6 839 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 713 968	6 839 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	893 316	1 023 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 225	0
Summa kortfristiga fordringar		894 541	1 023 046
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		894 541	1 023 046
SUMMA TILLGÅNGAR		7 608 510	7 862 305

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		445 041	445 041
Uppskrivningsfond		900 000	910 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	539 735	558 250
Summa bundet eget kapital		1 884 776	1 913 291
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-431 693	-496 606
Årets resultat		-265 981	36 398
Summa fritt eget kapital		-697 674	-460 208
SUMMA EGET KAPITAL		1 187 103	1 453 083
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 227 495	3 313 544
Summa långfristiga skulder		1 227 495	3 313 544
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 902 340	2 913 031
Leverantörsskulder		193 579	83 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	97 993	99 347
Summa kortfristiga skulder		5 193 912	3 095 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 608 510	7 862 305

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Uppskrivning byggnader	100 år	100 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 154 120	1 140 380
Öresutjämning	40	34
	1 154 160	1 140 414

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	4 143
	0	4 143

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 319	40 443
	Fastighetsskötsel beställning	4 536	0
	Städning entreprenad	32 828	32 139
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 250
	Hissbesiktning	1 225	1 188
	Myndighetstillsyn	0	2 765
	Gård	5 319	276
	Serviceavtal	5 338	3 780
	Förbrukningsmateriel	2 396	129
	Brandskydd	31 150	31 557
		124 111	123 526
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 687
	Entré/trapphus	0	5 000
	Lås	304	0
	VVS	26 322	0
	Ventilation	0	1 830
	Hiss	4 956	4 143
	Skador/klotter/skadegörelse	4 313	0
		35 895	12 660
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	100 000	0
	Entré/trapphus	169 811	105 953
	Värmeanläggning	161 758	0
	Tak	0	55 500
		431 569	161 453
	Taxebundna kostnader		
	El	39 405	40 727
	Värme	277 886	289 010
	Vatten	43 583	34 843
	Sophämtning/renhållning	17 286	13 833
		378 160	378 413
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 569	22 828
	Kabel-TV	0	112 950
	Bredband	90 000	-22 950
		113 569	112 828
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 870	41 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 126 174	830 190

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	1 668
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Styrelseomkostnader	0	3 150
	Fritids- och trivselkostnader	0	527
	Förvaltningsarvode	48 314	49 377
	Administration	1 265	1 633
	Korttidsinventarier	0	5 029
	Konsultarvode	0	-1 887
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
		70 213	79 639
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 994	0
	Sociala kostnader	8 482	0
		37 476	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	64 155	64 155
	Förbättringar	27 237	27 237
	Uppskrivning byggnad	10 000	10 000
	Maskiner	23 900	23 900
		125 291	125 291

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 034 899	8 034 899
	Utgående anskaffningsvärde	8 034 899	8 034 899
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	1 000 000	1 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-10 000	-10 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-90 000	-80 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	900 000	910 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 197 256	-2 105 865
	Årets avskrivningar enligt plan	-91 391	-91 391
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 288 648	-2 197 256
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 646 252	6 747 643
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	802 330	802 330
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
		39 000 000	39 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 000 000	39 000 000
		39 000 000	39 000 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 500	119 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	119 500	119 500
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 883	-3 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-23 900	-23 900
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-51 783	-27 883
	Redovisat restvärde vid årets slut	67 717	91 617

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	5 919	5 919
	Skattefordran	12 130	13 690
	Klientmedel hos SBC	525 267	650 937
	Placeringskonto hos SBC	350 000	350 000
	Fordringar kreditfakturor	0	2 500
		893 316	1 023 046
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Periodiskt underhåll	1 225	0
		1 225	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	558 250	415 312
	Reservering enligt stadgar	142 938	142 938
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-161 453	0
	Vid årets slut	539 735	558 250

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,510 %	1 521 700	0	2021-09-01
Handelsbanken	0,570 %	1 244 295	0	2022-09-01
Nordea	0,000 %	0	1 539 166	-
Nordea	0,000 %	0	1 258 357	-
Nordea	1,000 %	3 363 840	3 429 052	2021-08-18
Summa skulder till kreditinstitut		6 129 835	6 226 575	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 902 340	-2 913 031	
		1 227 495	3 313 544	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 553 775 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	7 113 000	7 113 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	5 536	5 319
Avgifter och hyror	92 457	94 028
	97 993	99 347

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av undercentral planeras ske i början av 2021.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 8/5/21 2021



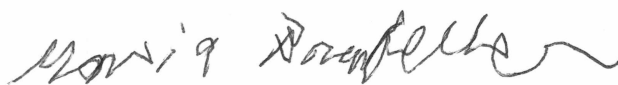
Anna Wallsten
Ordförande



Monica André
Ledamot

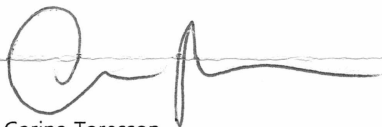


Martin Brorell
Ledamot



Maria Brunfelte
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/3 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Skulptören nr 2, org.nr 716416-5305.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skulptören nr 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skulptören nr 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 förlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

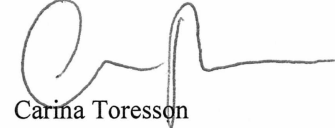
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 5 / 3 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 154 000	1 154 120	1 154 000
Öresutjämning	0	40	0
	1 154 000	1 154 160	1 154 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-42 000	-41 319	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-4 536	-2 000
Städning entreprenad	-34 000	-32 828	-32 000
Hissbesiktning	-1 000	-1 225	-2 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-2 000	-5 319	-1 000
Serviceavtal	-3 000	-5 338	-4 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 396	-1 000
Brandskydd	0	-31 150	0
	-87 000	-124 111	-83 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-15 000
Lås	0	-304	0
VVS	0	-26 322	0
Hiss	-5 000	-4 956	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 313	0
	-40 000	-35 895	-15 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-100 000	0
Entré/trapphus	0	-169 811	-138 800
Värmeanläggning	-300 000	-161 758	0
Ventilation	0	0	-200 000
Tak	0	0	-6 000
	-300 000	-431 569	-344 800
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-39 405	-40 000
Värme	-290 000	-277 886	-300 000
Vatten	-44 000	-43 583	-39 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-17 286	-31 000
	-392 000	-378 160	-410 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 569	-23 000
Kabel-TV	-30 000	0	-94 000
Bredband	-60 000	-90 000	0
	-114 000	-113 569	-117 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-43 000	-42 870	-41 337
	-43 000	-42 870	-41 337

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 000	-19 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-800
Förvaltningsarvode	-50 000	-48 314	-49 000
Administration	1 000	-1 265	-2 000
Föreningsavgifter	-5 000	-5 184	-6 000
	-75 000	-70 213	-79 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-28 994	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-8 482	-8 483
	-39 000	-37 476	-38 483
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-64 000	-64 155	-65 000
Förbättringar	-27 000	-27 237	-28 000
Uppskrivning byggnad	-10 000	-10 000	-10 000
Maskiner	-24 000	-23 900	-24 000
	-125 000	-125 291	-127 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 215 000	-1 359 155	-1 256 420
RÖRELSERESULTAT	-61 000	-204 995	-102 420
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-61 000	-60 241	-78 000
Övriga finansiella kostnader	0	-750	0
	-61 000	-60 986	-78 000
RESULTAT	-122 000	-265 981	-180 420

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