



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Särstahem i Knivsta



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 Särstahem i Knivsta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Henrik Bodin	Ledamot	
Caroline Eriksson	Ledamot	
Britt-Marie Mattsson	Ledamot	
Luke McLachlan	Ledamot	
Maria Neil	Ledamot	
Emma Rimland	Ledamot	Avgick 2021-03-28
Mikael Höglund	Suppleant	
Catarina Sjöden	Suppleant	Invald 2021-01-11

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Helena Fredriksson Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Särsta 3:157	1957	Knivsta

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 3 flerbostadshus.

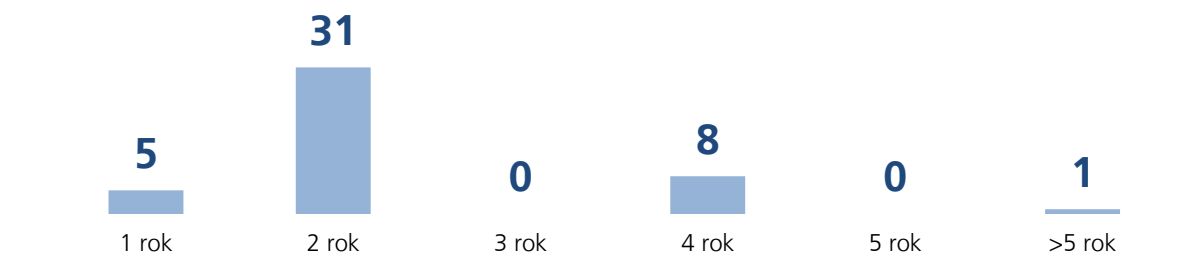
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 172 m², varav 2 644 m² utgör lägenhetsyta och 528 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkare	144 m ²	Tills vidare
Fastighetsmäklare	138 m ²	Tills vidare
Outhyrd	246 m ²	Outhyrd

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Torkrum
Mangelrum
Cykelförråd
Hobbyrum
Sammanträdesrum för styrelse

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Installation av solceller	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sveriges Bostadsrätts Centrum	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

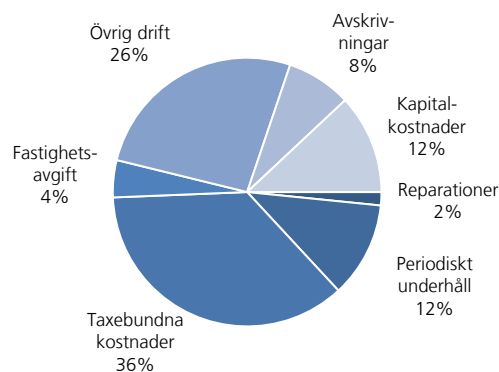
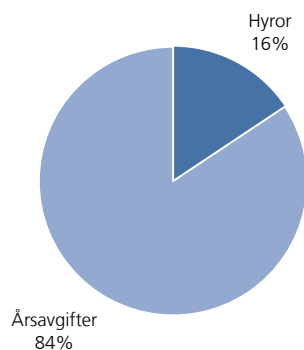
- Under 2020 har en av föreningens affärslokaler varit outhyrd, vilket påverkar föreningens intäkter. Att finna en ny hyresgäst har försvårats av rådande Covid 19-pandemi, men arbetet därmed fortgår.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 371 102	1 839 545
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 893 307	2 061 841
Ökning av kortfristiga skulder	25 875	372 651
	1 919 182	2 434 492
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 592 669	2 384 828
Finansiella kostnader	237 779	240 463
Ökning av kortfristiga fordringar	19 727	177 644
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
	1 950 175	2 902 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 340 109	1 371 102
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-30 993	-468 443

*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

- Avtal slöts med EnableEnergy om installation av solceller. För denna investering beviljades föreningen statligt stöd av Länsstyrelsen Uppsala län om 192 800 kr under förutsättning att installationen var färdigställd 2020-12-31. Installationen har fördröjts på grund av att nätägaren Vattenfall dröjt med installationstillstånd. Detta gavs slutligen i januari 2021 och installationen planeras under året. Nytt stöd har beviljats av Länsstyrelsen, förutsatt att installationen är slutförd 2021-06-31.
- Avtal slöts med Open infra om installation av fiber. Då installationen inte påbörjats inom den tid då den enligt avtal skulle vara färdigställd hävdades avtalet. Sökandet efter ny fiberinstallatör fortgår.
- Utemiljön på innergården fick sig ett lyft genom kantsten och installation av gatubelysning och plantering av buskar.
- På grund av den pågående Covid 19-pandemin blev årsstämman uppskjuten i omgångar, men kunde slutligen genomföras 2020-12-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	603	603	589	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	471	792	749	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 098	4 136	4 174	0
Elkostnad/m ² totalyta	14	22	19	0
Värmekostnad/m ² totalyta	129	124	138	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	58	58	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	76	74	0
Soliditet (%)	14	14	19	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-94	-720	138	0
Nettoomsättning (tkr)	1 893	2 055	1 998	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 644 m² bostäder och 528 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	86 865	0	0	86 865
Fond för yttre underhåll	72 519	72 519	-681 859	681 859
S:a bundet eget kapital	159 384	72 519	-681 859	768 724
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 766 045	-72 519	-38 237	1 876 801
Årets resultat	-93 786	-93 786	720 096	-720 096
S:a fritt eget kapital	1 672 259	-166 305	681 859	1 156 705
S:a eget kapital	1 831 643	-93 786	0	1 925 430

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-93 786
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 838 564
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 519
summa balanserat resultat	1 672 259

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

72 519
1 744 778

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 892 727	2 054 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	580	7 204
Summa rörelseintäkter		1 893 307	2 061 841

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 399 213	-2 192 245
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 549	-112 149
Personalkostnader	Not 6	-111 907	-80 434
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-156 646	-156 646
Summa rörelsekostnader		-1 749 315	-2 541 473

RÖRELSERESULTAT

143 992 **-479 632**

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 779	-240 463
Summa finansiella poster		-237 779	-240 463

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-93 786 **-720 096**

ÅRETS RESULTAT

-93 786 **-720 096**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	11 661 211	11 817 856
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 661 211	11 817 856
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 661 211	11 817 856
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		72 803	57 872
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	813 853	189 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	141 457	105 316
Summa kortfristiga fordringar		1 028 113	352 863
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		535 285	1 221 800
Summa kassa och bank		535 285	1 221 800
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 563 397	1 574 663
SUMMA TILLGÅNGAR		13 224 608	13 392 520

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 865	86 865
Fond för yttre underhåll	Not 12	72 519	681 859
Summa bundet eget kapital		159 384	768 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 766 045	1 876 801
Årets resultat		-93 786	-720 096
Summa fritt eget kapital		1 672 259	1 156 705
SUMMA EGET KAPITAL		1 831 643	1 925 430
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 734 844	8 334 844
Summa långfristiga skulder		10 734 844	8 334 844
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	100 000	2 600 000
Leverantörsskulder		278 719	206 326
Skatteskulder		21 148	12 721
Övriga skulder		0	37 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	258 254	276 095
Summa kortfristiga skulder		658 121	3 132 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 224 608	13 392 520

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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. 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
Byggnader	100 år	100 år
Tvättmaskin	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 593 384	1 593 384
Hyror lokaler	248 702	418 282
Hyror parkering	6 500	1 200
Hyror garage	38 000	38 400
Hyror förråd	2 400	2 400
Avgift andrahandsuthyrning	3 745	969
Öresutjämning	-4	2
	1 892 727	2 054 637

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	580	7 204
	580	7 204

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	45 939	33 954
	Snöröjning/sandning	5 469	19 588
	Städning entreprenad	62 129	55 283
	Städning enligt beställning	0	2 500
	Sotning	32 194	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 800
	Myndighetstillsyn	0	12 525
	Gård	4 265	19 244
	Förbrukningsmateriel	7 986	667
	Brandskydd	7 776	4 413
		165 758	157 974
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	21 038
	Tvättstuga	2 863	5 714
	Lås	5 945	17 922
	VVS	7 619	12 101
	Ventilation	16 869	52 836
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 447
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 625
		33 296	126 683
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	236 230
	VVS	148 413	481 746
	Ventilation	31 250	0
	Elinstallationer	0	47 500
	Mark/gård/utemiljö	48 478	171 673
		228 141	937 149
	Taxebundna kostnader		
	El	44 074	69 781
	Värme	408 032	393 382
	Vatten	174 443	184 399
	Sophämtning/renhållning	92 858	77 871
		719 408	725 434
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 563	82 090
	Kabel-TV	79 013	77 220
		164 576	159 310
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 035	85 695
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 399 213	2 192 245
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	0
	Juridiska åtgärder	1 250	0
	Föreningskostnader	0	23 443
	Fritids- och trivselkostnader	1 234	0
	Förvaltningsarvode	64 500	63 500
	Administration	7 836	11 608
	Konsultarvode	0	7 908
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 690
		81 549	112 149

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 000	61 900
	Sociala kostnader	26 907	18 534
		111 907	80 434
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	156 646	156 646
		156 646	156 646
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 004 573	16 004 573
	Utgående anskaffningsvärde	16 004 573	16 004 573
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 186 717	-4 030 071
	Årets avskrivningar enligt plan	-156 646	-156 646
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 343 362	-4 186 717
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 661 211	11 817 856
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	340 000	340 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 075 000	18 075 000
	Taxeringsvärde mark	6 098 000	6 098 000
		24 173 000	24 173 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 800 000	21 800 000
	Lokaler	2 373 000	2 373 000
		24 173 000	24 173 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 269	79 269
	Utgående anskaffningsvärde	79 269	79 269
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-79 269	-79 269
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-79 269	-79 269
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	9 028	40 373		
	Klientmedel hos SBC	804 825	149 302		
		813 853	189 675		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Försäkring	90 192	85 563		
	Kabel-TV	20 015	19 753		
	Ventilation	31 250	0		
		141 457	105 316		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	681 859	609 340		
	Reservering enligt stadgar	72 519	72 519		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-681 859	0		
	Vid årets slut	72 519	681 859		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,040 %	2 500 000	2 500 000	2025-12-01
	Handelsbanken	2,640 %	5 500 000	5 600 000	2023-12-01
	Handelsbanken	1,450 %	1 905 604	1 905 604	2027-12-01
	Handelsbanken	1,450 %	929 240	929 240	2027-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		10 834 844	10 934 844	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-2 600 000	
			10 734 844	8 334 844	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 334 844 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 642 000	0

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	85 000	0
	Sociala avgifter	26 707	0
	Ränta	3 552	2 169
	Avgifter och hyror	142 995	133 650
	Mark/gård/utemiljö	0	121 032
	Gård	0	19 244
		258 254	276 095

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Vattenfall har givit installationsmedgivande till installation av solceller. Nytt statligt stöd från Länsstyrelsen i Uppsala län om 192 800 kr är beviljat, förutsatt att installationen är slutförd 2021-06-31. Föreningen avser att fullfölja ingånget avtal med EnableEnergy om installation av solceller.

Styrelsens underskrifter

KNIVSTA den 4 / 5 2021



Henrik Bodin
Ledamot



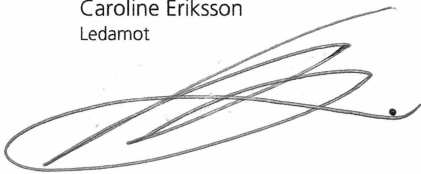
Maria Neil
Ledamot



Caroline Eriksson
Ledamot



Britt-Marie Mattsson
Ledamot



Luke McLachlan
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2021



Helena Fredriksson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Särstahem

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av föreningen för år 2020.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar.

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

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Knivsta den 9/5-21



Helena Fredriksson

Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 593 000	1 593 384	1 593 000
Hyror lokaler	212 000	248 702	426 000
Hyror parkering	6 000	6 500	1 000
Hyror garage	38 000	38 000	38 000
Hyror förråd	2 000	2 400	2 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 745	0
Öresutjämning	0	-4	0
Övriga intäkter	0	580	0
	1 851 000	1 893 307	2 060 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-17 000	-45 939	-20 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-5 469	-20 000
Städning entreprenad	-58 000	-62 129	-62 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-3 000
Sotning	0	-32 194	0
Gård	-10 000	-4 265	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-7 986	-1 000
Brandskydd	-5 000	-7 776	-3 000
	-113 000	-165 758	-109 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-184 000	0	-242 000
Tvättstuga	0	-2 863	0
Lås	0	-5 945	0
VVS	0	-7 619	0
Ventilation	0	-16 869	0
	-184 000	-33 296	-242 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-148 413	0
Ventilation	0	-31 250	0
Mark/gård/utemiljö	0	-48 478	0
	0	-228 141	0
Taxebundna kostnader			
El	-73 000	-44 074	-63 000
Värme	-410 000	-408 032	-455 000
Vatten	-185 000	-174 443	-185 000
Sophämtning/renhållning	-82 000	-92 858	-82 000
	-750 000	-719 408	-785 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 000	-85 563	-77 000
Kabel-TV	-81 000	-79 013	-79 000
	-167 000	-164 576	-156 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 000	-88 035	-86 000
	-87 000	-88 035	-86 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-919	0
Juridiska åtgärder	0	-1 250	0
Föreningskostnader	-24 000	0	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 234	0
Förvaltningsarvode	-67 000	-64 500	-65 000
Administration	-10 000	-7 836	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 810	0
	-107 000	-81 549	-81 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-85 000	-55 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-26 707	-17 000
FORA	0	-200	0
	-75 000	-111 907	-72 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-157 000	-156 646	-157 000
	-157 000	-156 646	-157 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 640 000	-1 749 315	-1 688 000
RÖRELSERESULTAT	211 000	143 992	372 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-239 000	-236 519	-239 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-1 258	0
	-239 000	-237 779	-239 000
RESULTAT	-28 000	-93 786	133 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se