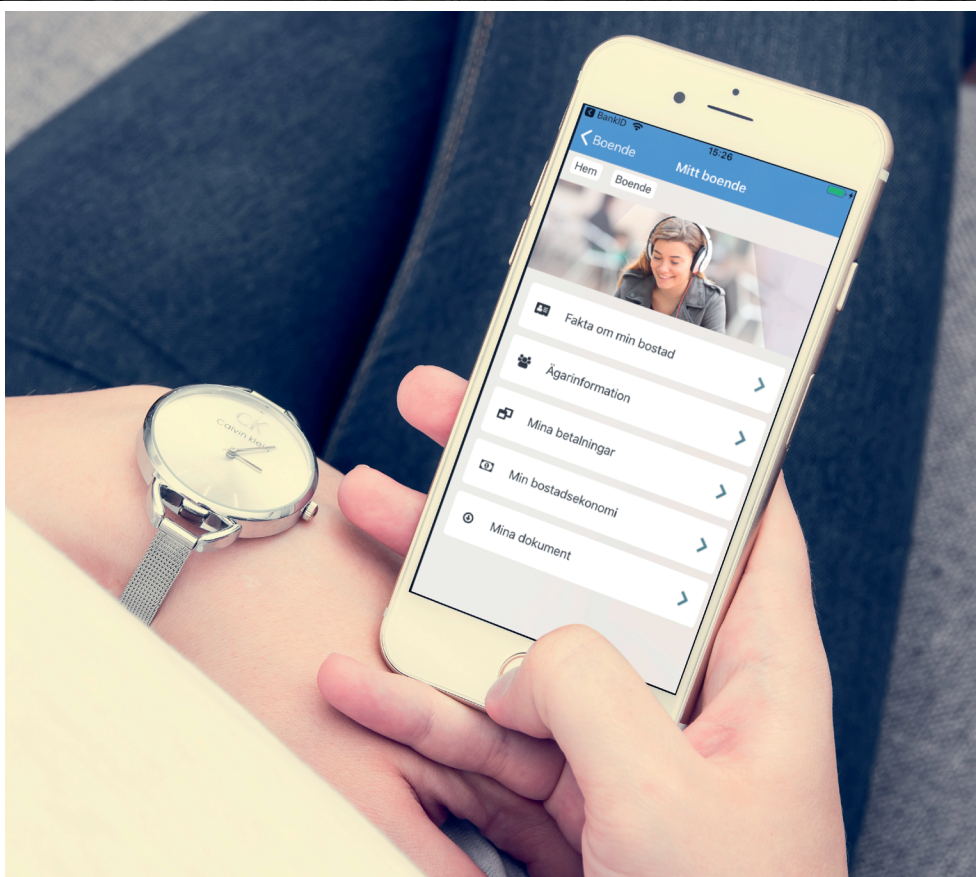






# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Särstalund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 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 2014 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1960-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06 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

|                               |                  |                   |
|-------------------------------|------------------|-------------------|
| Sven Erik Åsbrink             | Ordförande       |                   |
| Hans Mikael Berg              | Ledamot          |                   |
| Bodil Maria Johansson         | Ledamot          |                   |
| Ulf Erik Sjöberg              | Ledamot          | Omval vid stämman |
| Gerda Kristina Kollstedt      | Suppleant        | Omval vid stämman |
| Hans Olof Emanuel Wallerström | Revisor          |                   |
| Sven Åke Lundqvist            | Revisorsuppleant | Omval vid stämman |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|                  |                  |                              |
|------------------|------------------|------------------------------|
| Hans Wallerström | Ordinarie Extern | RIM Revision i Mälardalen AB |
| Åke Lundqvist    | Suppleant Intern |                              |

#### Valberedning

Eva Granat

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| SÄRSTA 3:48          | 1961    | 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 1962 och består av 1 flerbostadshus.

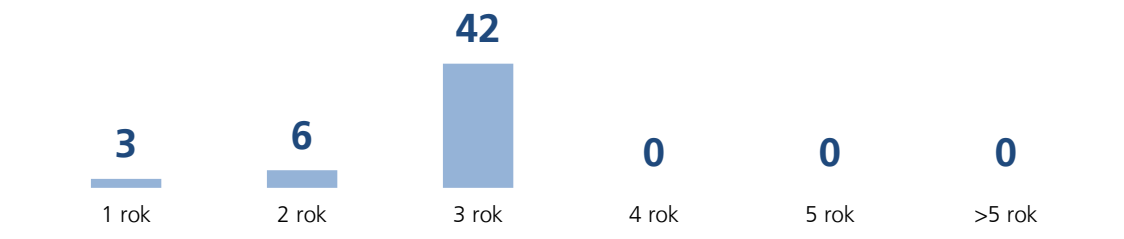
Värdeåret är 1971.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 010 m<sup>2</sup>, varav 3 472 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 538 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid                            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Frisör                 | 57 m <sup>2</sup>  | 3 år 2020-09-30                   |
| Pappershandel          | 129 m <sup>2</sup> | Tillsvidare, med 9 mån uppsägning |



## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                          | År          | Kommentar                    |
|-------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Fönsterbyte                               | 2018 - 2019 |                              |
| Nytt staket utmed Särstavägen             | 2017        |                              |
| Byte av stor tvättmaskin                  | 2016        |                              |
| Byte av tvättmaskin och Torktumlare       | 2015        | Utfört april och juni        |
| Rensning av köksstammar                   | 2014        | Utfört                       |
| Installation av elslingor i stuprör       | 2014        | Utfört                       |
| Målning källarutrymmen och undercentral   | 2013        | Utfört februari - april 2013 |
| Byte av värmeväxlare                      | 2013        | Utfört juni 2013             |
| Ny reglercentral för värme och varmvatten | 2012        | Utfört augusti 2012          |
| Reparation balkonger                      | 2011        | Utfört april - juni 2011     |
| Byte staket/stängsel                      | 2009        | Utfört april 2009            |
| Byte garageportar                         | 2009        | Utfört mars 2009             |
| Fönstermålning/omtätning                  | 2007        |                              |
| Elstambyte                                | 2005        | 050411-051031                |
| Rörstambyte                               | 2005        | 050411-051031                |
| Omläggning av tak                         | 2003        |                              |
| Tvättstuga                                | 2002        |                              |
| Portar                                    | 2000        |                              |
| Fönstermålning/omtätning                  | 1998        |                              |
| Säkerhetsdörrar                           | 1995        |                              |
| Sophus                                    | 1992        |                              |
| Renovering av balkonger                   | 1988        |                              |
| Omputsning av fasad                       | 1988        |                              |
| Planerat underhåll                        | År          |                              |
| Dränering vid husgavel                    | 2019-20     |                              |
| Nya parkeringsplatser                     | 2019-20     |                              |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                    | Leverantör                          |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör       | Com Hem AB                          |
| Internet uppkopplingstyp | Com Hem AB                          |
| Teknisk förvaltning      | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning     | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning    | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsskötsel        | Fastighetsägarna Service            |
| Sotning och ventilation  | Åke Huss AB                         |
| Källsortering            | Ragn-Sells Recycling AB             |
| Returpapper              | Returpapperscentralen               |
| fjärrvärme               | Vattenfall                          |
| El                       | Vattenfall                          |

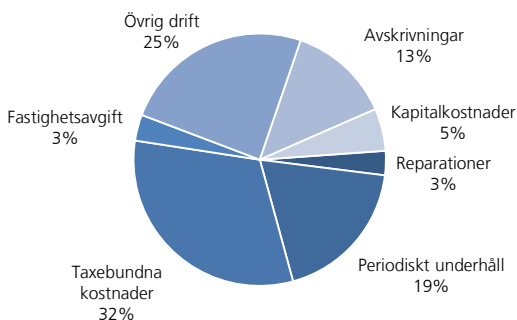
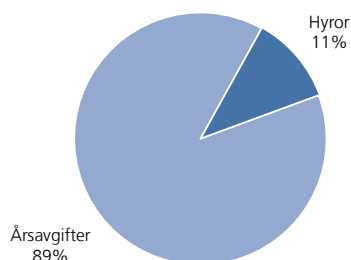
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-10-01 med 3 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019-2020        | 2018-2019        |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 045 183</b> | <b>1 504 775</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 537 493        | 2 533 653        |
| Finansiella intäkter                     | 6                | 25 741           |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 940 107          |
| Ökning av långfristiga skulder           | 0                | 624 616          |
|                                          | <b>2 537 499</b> | <b>4 124 118</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar     | 2 223 309        | 1 912 678        |
| Finansiella kostnader                    | 148 923          | 147 051          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 11 256           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 381 708          | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 33 255           | 1 523 981        |
|                                          | <b>2 798 450</b> | <b>3 583 710</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 784 231</b> | <b>2 045 183</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-260 951</b>  | <b>540 407</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny bilparkering 2 st. för elbilar, 4 st. vanliga elbilsplatser som lätt kan ändras till elbilsladdning och 3 st. vanliga p-platser.

8 st. lägenhetsöverlåtelser har skett.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st.  
Överlåtelse under året: 8 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 19/20 | 18/19 | 17/18  | 16/17 |
|------------------------------------------|-------|-------|--------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 648   | 648   | 648    | 648   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 683   | 679   | 676    | 668   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 247 | 2 357 | 2 177  | 2 253 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 22    | 20    | 20     | 19    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 113   | 121   | 126    | 121   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 57    | 56    | 57     | 52    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 37    | 38    | 34     | 26    |
| Soliditet (%)                            | 11    | 12    | 10     | 30    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -196  | 133   | -2 440 | 411   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 537 | 2 533 | 2 513  | 2 515 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 472 m<sup>2</sup> bostäder och 538 m<sup>2</sup> lokaler, varav 253 m<sup>2</sup> lokaler och 285 m<sup>2</sup> garage.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                           |                            |
| Inbetalda insatser             | 253 320                    | 0                        | 0                                                                         | 253 320                    |
| Fond för yttre underhåll       | 95 578                     | 95 577                   | -45 439                                                                   | 45 440                     |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>348 898</b>             | <b>95 577</b>            | <b>-45 439</b>                                                            | <b>298 760</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                           |                            |
| Balanserat resultat            | 813 402                    | -95 577                  | 178 443                                                                   | 730 535                    |
| Årets resultat                 | -195 804                   | -195 804                 | -133 004                                                                  | 133 004                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>617 597</b>             | <b>-291 381</b>          | <b>45 439</b>                                                             | <b>863 540</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>966 495</b>             | <b>-195 804</b>          | <b>0</b>                                                                  | <b>1 162 300</b>           |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| årets resultat                                                     | -195 804       |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 908 979        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -95 577        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>617 598</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

|                |
|----------------|
| 95 577         |
| <b>713 175</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JULI - 30 JUNI                                 |       | 2019-2020         | 2018-2019         |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 537 253         | 2 533 353         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 240               | 300               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 537 493</b>  | <b>2 533 653</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 880 896        | -1 573 137        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -187 172          | -188 060          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -155 240          | -153 851          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -361 072          | -364 291          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 584 380</b> | <b>-2 279 339</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-46 887</b>    | <b>254 314</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 6                 | 25 741            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -148 923          | -147 051          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-148 917</b>   | <b>-121 310</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-195 804</b>   | <b>133 004</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-195 804</b>   | <b>133 004</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 7 186 889         | 7 532 296         |
| Maskiner                                       | Not 9  | 0                 | 15 664            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>7 186 889</b>  | <b>7 547 961</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>7 190 389</b>  | <b>7 551 461</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |        | 60                | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11 | 1 840 471         | 2 090 227         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 840 531</b>  | <b>2 090 227</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>1 840 531</b>  | <b>2 090 227</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>9 030 920</b>  | <b>9 641 688</b>  |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                  |                  |
| Medlemsinsatser                                |           | 253 320          | 253 320          |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 95 578           | 45 440           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>348 898</b>   | <b>298 760</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                  |                  |
| Balanserat resultat                            |           | 813 402          | 730 535          |
| Årets resultat                                 |           | -195 804         | 133 004          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>617 597</b>   | <b>863 539</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>966 495</b>   | <b>1 162 299</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 7 417 179        | 7 798 887        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>7 417 179</b> | <b>7 798 887</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                  |                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 383 816          | 383 816          |
| Leverantörsskulder                             |           | 30 219           | 102 030          |
| Övriga skulder                                 |           | 16 144           | 17 230           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 217 067          | 177 425          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>647 246</b>   | <b>680 501</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>9 030 920</b> | <b>9 641 688</b> |

## 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           | 2018-2019       | 2017-2018  |
|-------------------------|-----------------|------------|
| Byggnader               | 100 år          | 100 år     |
| Fastighetsförbättringar | 20 - 67 år      | 20 - 67 år |
| Portar                  | fullt avskriven | 20 år      |
| Stambyte                | 40 år           | 40 år      |
| Tak                     | 20 år           | 20 år      |
| Balkonger och terrasser | 25 år           | 25 år      |
| Tvättmaskin             | fullt avskriven | 5 år       |
| Torktumlare             | Fullt avskriven | 5 år       |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                 | 2019-2020        | 2018-2019        |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 2 249 825        | 2 249 825        |
| Hyror lokaler   | 172 684          | 171 752          |
| Hyror parkering | 52 575           | 48 705           |
| Hyror garage    | 62 100           | 63 000           |
| Öresutjämning   | 69               | 71               |
|                 | <b>2 537 253</b> | <b>2 533 353</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2019-2020  | 2018-2019  |
|-----------------|------------|------------|
| Övriga intäkter | 240        | 300        |
|                 | <b>240</b> | <b>300</b> |



| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019-2020</b> | <b>2018-2019</b> |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 91 969           | 183 288          |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 80 214           | 0                |
|              | Snöröjning/sandning                    | 2 027            | 4 070            |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 4 625            | 15 314           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 1 460            |
|              | Gård                                   | 5 314            | 12 625           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 4 565            | 1 897            |
|              | Brandskydd                             | 0                | 398              |
|              |                                        | <b>188 714</b>   | <b>219 052</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 1 732            | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 10 921           |
|              | Lås                                    | 9 150            | 11 222           |
|              | VVS                                    | 15 450           | 2 531            |
|              | Ventilation                            | 40 944           | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 6 163            | 3 205            |
|              | Tak                                    | 0                | 3 740            |
|              | Fasad                                  | 0                | 2 475            |
|              | Balkonger/altaner                      | 0                | 6 400            |
|              | Garage/parkering                       | 9 948            | 738              |
|              |                                        | <b>83 387</b>    | <b>41 232</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 490 000          | 0                |
|              | Ventilation                            | 0                | 41 706           |
|              | Fönster                                | 0                | 193 750          |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 24 750           | 0                |
|              |                                        | <b>514 750</b>   | <b>235 456</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 87 818           | 77 324           |
|              | Värme                                  | 453 706          | 474 197          |
|              | Vatten                                 | 228 881          | 220 019          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 94 740           | 80 717           |
|              |                                        | <b>865 145</b>   | <b>852 257</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 51 828           | 49 934           |
|              | Kabel-TV                               | 80 271           | 77 317           |
|              | Bredband                               | 5 984            | 7 072            |
|              |                                        | <b>138 083</b>   | <b>134 323</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>90 817</b>    | <b>90 817</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 880 896</b> | <b>1 573 137</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019-2020</b> | <b>2018-2019</b> |
|--------------|---------------------------------|------------------|------------------|
|              | Kreditupplysning                | 3 656            | 919              |
|              | Tele- och datakommunikation     | 645              | 0                |
|              | Juridiska åtgärder              | 18 322           | 0                |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 0                | 850              |
|              | Hysesförluster                  | 60               | 64               |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 17 875           | 17 063           |
|              | Föreningskostnader              | 406              | 5 000            |
|              | Styrelseomkostnader             | 9 200            | 4 000            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 1 672            | 2 633            |
|              | Förvaltningsarvode              | 74 576           | 92 296           |
|              | Administration                  | 7 065            | 15 014           |
|              | Konsultarvode                   | 40 892           | 37 628           |
|              | Föreningsavgifter               | 6 913            | 6 813            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 5 890            | 5 780            |
|              |                                 | <b>187 172</b>   | <b>188 060</b>   |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2019-2020</b> | <b>2018-2019</b> |
|--------------|-----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                  |                  |
|              | Föreningen har en anställd kvinna.      |                  |                  |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                  |                  |
|              | Styrelse och internrevisor              | 67 650           | 63 800           |
|              | Löner                                   | 56 520           | 56 520           |
|              | Sociala kostnader                       | 31 070           | 33 431           |
|              | Övriga personalkostnader                | 0                | 100              |
|              |                                         | <b>155 240</b>   | <b>153 851</b>   |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2019-2020</b> | <b>2018-2019</b> |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
|              | Byggnad              | 22 350           | 22 350           |
|              | Förbättringar        | 323 058          | 323 061          |
|              | Maskiner             | 15 664           | 18 880           |
|              |                      | <b>361 072</b>   | <b>364 291</b>   |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 15 206 575        | 15 206 575        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>15 206 575</b> | <b>15 206 575</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -7 674 278        | -7 328 868        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -345 408          | -345 411          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-8 019 686</b> | <b>-7 674 278</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>7 186 889</b>  | <b>7 532 296</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 486 241           | 486 241           |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 23 561 000        | 23 561 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 8 298 000         | 8 298 000         |
|              |                                               | <b>31 859 000</b> | <b>31 859 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 29 800 000        | 25 200 000        |
|              | Lokaler                                       | 2 059 000         | 1 822 000         |
|              |                                               | <b>31 859 000</b> | <b>27 022 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 143 633           | 143 633           |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>143 633</b>    | <b>143 633</b>    |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -127 969          | -109 088          |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -18 880           | -18 880           |
|              | Utrangering/försäljning                        | 3 216             | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-143 633</b>   | <b>-127 968</b>   |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>15 665</b>     |

| <b>Not 10</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 3 500             | 3 500             |
|               |                                                   | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 16 809            | 5 627             |
|               | Skattefordran            | 39 431            | 39 417            |
|               | Klientmedel hos SBC      | 1 784 231         | 2 045 183         |
|               |                          | <b>1 840 471</b>  | <b>2 090 227</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2019-2020-12-31</b> | <b>2018-2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|               | Vid årets början                    | 45 440                 | 1 983 977              |
|               | Reservering enligt stadgar          | 95 577                 | 45 440                 |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                      | 0                      |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                      | 0                      |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -45 439                | -1 983 977             |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>95 578</b>          | <b>45 440</b>          |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             |                   |                   |                   |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>  |
|               | <b>2020-06-30</b>                              | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> | <b>ändringsda</b> |
|               |                                                |                   |                   | <b>g</b>          |
|               | SBAB 1,900 %                                   | 760 000           | 880 000           | 2021-06-08        |
|               | SBAB 2,000 %                                   | 2 209 375         | 2 296 875         | 2021-05-10        |
|               | SBAB 2,000 %                                   | 2 209 375         | 2 296 875         | 2021-05-10        |
|               | Handelsbanken 1,700 %                          | 751 299           | 768 671           | 2019-07-30        |
|               | Handelsbanken 1,610 %                          | 837 058           | 843 382           | 2021-07-30        |
|               | Handelsbanken 1,450 %                          | 569 228           | 620 976           | 2020-06-30        |
|               | Handelsbanken 1,450 %                          | 464 660           | 475 924           | 2020-09-01        |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>7 800 995</b>  | <b>8 182 703</b>  |                   |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -383 816          | -383 816          |                   |
|               |                                                | <b>7 417 179</b>  | <b>7 798 887</b>  |                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 881 915 kr.

|               |                                              |                   |                   |
|---------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                           | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|               | Fastighetsinteckningar                       | 11 481 680        | 11 481 680        |
| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|               | Ränta                                        | 4 532             | 4 608             |
|               | Avgifter och hyror                           | 212 535           | 172 817           |
|               | Förutbetalda avgifter och hyror              | 0                 | 0                 |
|               |                                              | <b>217 067</b>    | <b>177 425</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny trappbelysning i samtliga portar

---

## Styrelsens underskrifter

---

KNIVSTA den 2 / 10 2020



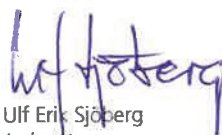
Sven Erik Åsbrink  
Ordförande



Hans Mikael Berg  
Ledamot

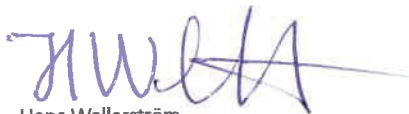


Bodil Maria Johansson  
Ledamot



Ulf Erik Sjöberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 10 2020



Hans Wallerström  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Särstalund, org.nr 714800-1816.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Särstalund för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 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 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Särstalund för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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*

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:

- 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, 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 grundar 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.

Knivsta den 9 oktober 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor

# Budget

|                                    | Budget<br>2020/2021 | Utfall<br>2019/2020 | Budget<br>2019/2020 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>BUDGET</b>                      |                     |                     |                     |
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                     |                     |                     |
| Årsavgifter                        | 2 249 000           | 2 249 825           | 2 250 000           |
| Hyror lokaler                      | 173 000             | 172 684             | 172 000             |
| Hyror parkering                    | 45 000              | 52 575              | 53 000              |
| Hyror garage                       | 63 000              | 62 100              | 64 000              |
| Öresutjämnning                     | 0                   | 69                  | 0                   |
| Övriga intäkter                    | 0                   | 240                 | 0                   |
|                                    | <b>2 530 000</b>    | <b>2 537 493</b>    | <b>2 539 000</b>    |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                     |                     |                     |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                     |                     |                     |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -100 000            | -91 969             | -187 000            |
| Fastighetsskötsel beställning      | -3 000              | 0                   | -4 000              |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -110 000            | -80 214             | 0                   |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -1 000              | 0                   | -1 000              |
| Snöröjning/sandning                | -6 000              | -2 027              | -5 000              |
| OVK Obl. Ventilationskontroll      | 0                   | -4 625              | 0                   |
| Gemensamma utrymmen                | -1 000              | 0                   | -2 000              |
| Gård                               | -22 000             | -5 314              | -21 000             |
| Serviceavtal                       | 0                   | 0                   | -7 000              |
| Förbrukningsmateriel               | -4 000              | -4 565              | -5 000              |
| Brandskydd                         | -1 000              | 0                   | 0                   |
|                                    | <b>-248 000</b>     | <b>-188 714</b>     | <b>-232 000</b>     |
| <b>Reparationer</b>                |                     |                     |                     |
| Fastighet förbättringar            | -36 000             | 0                   | -37 000             |
| Tvättstuga                         | 0                   | -1 732              | 0                   |
| Lås                                | 0                   | -9 150              | 0                   |
| VVS                                | 0                   | -15 450             | 0                   |
| Ventilation                        | 0                   | -40 944             | 0                   |
| Elinstallationer                   | 0                   | -6 163              | 0                   |
| Garage/parkering                   | 0                   | -9 948              | 0                   |
|                                    | <b>-36 000</b>      | <b>-83 387</b>      | <b>-37 000</b>      |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                     |                     |                     |
| Byggnad                            | 0                   | -490 000            | 0                   |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                   | -24 750             | 0                   |
|                                    | <b>0</b>            | <b>-514 750</b>     | <b>0</b>            |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                     |                     |                     |
| El                                 | -88 000             | -87 818             | -82 000             |
| Värme                              | -494 000            | -453 706            | -512 000            |
| Vatten                             | -229 000            | -228 881            | -223 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -93 000             | -94 740             | -91 000             |
|                                    | <b>-904 000</b>     | <b>-865 145</b>     | <b>-908 000</b>     |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                     |                     |                     |
| Försäkring                         | -52 000             | -51 828             | -51 000             |
| Kabel-TV                           | -80 000             | -80 271             | -82 000             |
| Bredband                           | -7 000              | -5 984              | -6 000              |
|                                    | <b>-139 000</b>     | <b>-138 083</b>     | <b>-139 000</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                     |                     |                     |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -93 000             | -90 817             | -88 000             |
|                                    | <b>-93 000</b>      | <b>-90 817</b>      | <b>-88 000</b>      |

# **Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

|                                |                 |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kreditupplysning               | -1 000          | -3 656          | -2 000          |
| Tele- och datakommunikation    | 0               | -645            | -1 000          |
| Juridiska åtgärder             | 0               | -18 322         | 0               |
| Hyresförluster                 | 0               | -60             | 0               |
| Revisionsarvode extern revisor | -18 000         | -17 875         | -17 000         |
| Föreningskostnader             | -5 000          | -406            | -19 000         |
| Styrelseomkostnader            | -4 000          | -9 200          | 0               |
| Fritids- och trivselkostnader  | -3 000          | -1 672          | -2 000          |
| Förvaltningsarvode             | -97 000         | -74 576         | -74 000         |
| Administration                 | -13 000         | -7 065          | -14 000         |
| Konsultarvode                  | 0               | -40 892         | 0               |
| Föreningsavgifter              | -7 000          | -6 913          | 0               |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -6 000          | -5 890          | -6 000          |
|                                | <b>-154 000</b> | <b>-187 172</b> | <b>-135 000</b> |

## **Personalkostnader**

|                           |                 |                 |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Lön - lokalvård           | -57 000         | -56 520         | -57 000         |
| Styrelsearvode            | -51 000         | -49 250         | -51 000         |
| Revisionsarvode arvoderad | -2 000          | -700            | -2 000          |
| Övriga arvoden            | -14 000         | -17 700         | -14 000         |
| SPP/Tjänstepension        | -1 000          | 0               | -100            |
| Arbetsgivaravgifter       | -39 000         | -27 875         | -39 000         |
| Löneskatt                 | 0               | -575            | 0               |
| FORA                      | -3 000          | -2 620          | -3 000          |
|                           | <b>-167 000</b> | <b>-155 240</b> | <b>-166 100</b> |

## **Avskrivningar och nedskrivningar**

|               |                 |                 |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad       | -23 000         | -22 350         | -23 000         |
| Förbättringar | -324 000        | -323 058        | -324 000        |
| Maskiner      | -19 000         | -15 664         | -19 000         |
|               | <b>-366 000</b> | <b>-361 072</b> | <b>-366 000</b> |

## **SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-2 107 000      -2 584 380      -2 071 100**

## **RÖRELSERESULTAT**

**423 000      -46 887      467 900**

## **FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

|                               |                 |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0               | 6               | 0               |
| Låneräntor                    | -170 000        | -148 923        | -170 000        |
|                               | <b>-170 000</b> | <b>-148 917</b> | <b>-170 000</b> |

## **RESULTAT**

**253 000      -195 804      297 900**

# 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](http://WWW.SBC.SE)