



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sobeln nr 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sobeln nr 2

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Styrelsen

Joakim Appelquist	Ordförande
Karl Stefan Karlsson	Kassör
Petra Elisabeth Larsson	Ledamot
Betty Mariana Morén	Ledamot
Jonas Kristofer Oscarsson	Ledamot
Karl Bo Gunnar Österdahl	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ruth Myrin	Ordinarie Extern	Myrins Redovisningsbyrå
Pär Plass	Ordinarie Intern	

Valberedning

Peter Lundmark
Lena Plass

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SOBELN 2	2000	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.

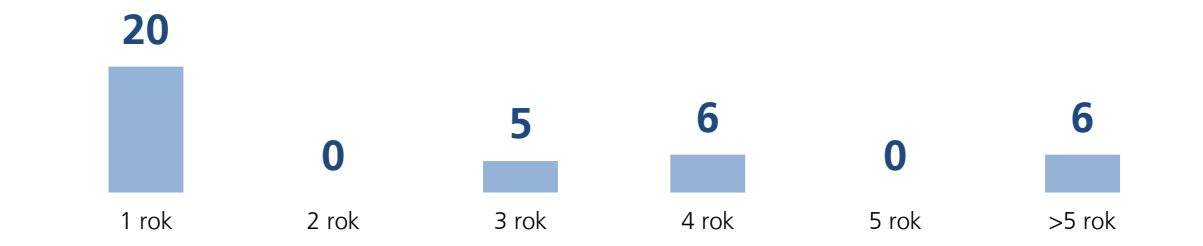
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 699 m², varav 2 634 m² utgör lägenhetsyta och 65 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
isolering vind	2020	
öppen fiber	2019	
ventilation	2018	
källargolv	2018	ny golvmatta
Plantering häck vid 17	2017	
Dagvatten	2016	Rör och brunnar utbytta eller reparerade
Brandskyddsarbete	2015	avslutat
Öppna spisar	2015	Bytt ut fläktar och installerat fjärrkontroll. Nu verkar allt fungera
Trädgård	2015	Färdigställt uteplats
Parkering	2015	Asfaltering
Trädgård	2014	Ersatt asfaltgångar med gräs
Lokal till förråd	2014	6 förråd / alla uthyrda
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2014 - 2016	Avslutad
Utetrappor	2013	Renoverat utetrappor vid gavel port 13
Åtgärdat vattenskador	2012	4st lägenheter efter takläckage
Öppna spisar	2012	Byggt nya rökkanaler och fläkt på taket
Omläggning av tak	2011 - 2012	
Lokal till lägenhet	2011 - 2012	Såld 2012
Stambyte	2010	
Byte undercentral och frånluftsåtervinning	2008 - 2009	
Byte av portar och dörrar	2007	Bytt entrédörrar samt ytterdörrar till källare
Reparation tvättstuga	2006	
Byte av fönster	2004 - 2005	
Högtrycksspolning avlopp	2003	
Omläggning av tak	2002	Delvis
Omputsning av fasad	1991	
Renovering av balkonger	1991	
Planerat underhåll	År	
fönsterbyte	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
KabelTV	COMHEM AB
Rondering	Österdahls fastighetsförvaltning AB
Städavtal	Mariana Moren
El/värme	Fortum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

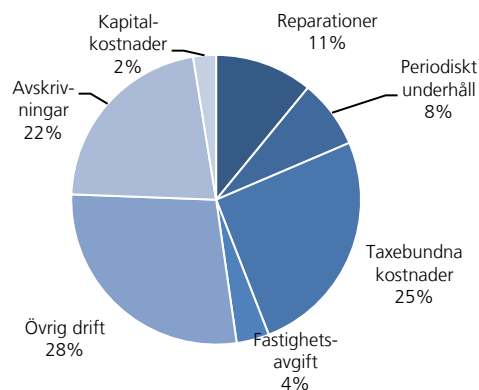
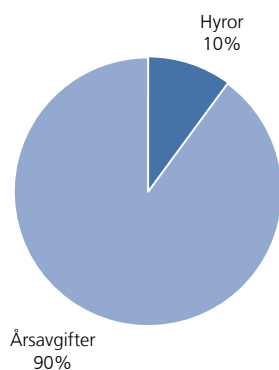
Nuvarande belåning kommer att öka p.g.a. fönsterbyten.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 222 722	998 917
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 413 483	1 415 084
Finansiella intäkter	62	137
Ökning av kortfristiga skulder	14 084	26 961
	1 427 629	1 442 182
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 119 344	1 069 703
Finansiella kostnader	39 117	47 887
Ökning av kortfristiga fordringar	8 077	787
Minskning av långfristiga skulder	112 500	100 000
	1 279 038	1 218 377
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 371 313	1 222 722
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	148 591	223 805

*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

Isolering av vind. Förberedande arbete fönsterbyte som sker 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	502	502	502	496
Hyror/m ² hyresrättsyta	779	779	779	978
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 427	1 472	1 511	2 472
Elkostnad/m ² totalyta	35	43	42	36
Värmekostnad/m ² totalyta	67	75	77	67
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	21	17	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	18	23	32
Soliditet (%)	87	87	87	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-68	-25	-5	40
Nettoomsättning (tkr)	1 413	1 415	1 413	1 427

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 634 m² bostäder och 65 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	21 406 018	0	0	21 406 018
Upplåtelseavgifter	5 635 454	0	0	5 635 454
Fond för yttre underhåll	898 553	138 861	-160 709	920 401
S:a bundet eget kapital	27 940 025	138 861	-160 709	27 961 873
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 205 909	-138 861	135 487	-1 202 535
Årets resultat	-67 769	-67 769	25 222	-25 222
S:a ansamlad förlust	-1 273 678	-206 630	160 709	-1 227 757
S:a eget kapital	26 666 347	-67 769	0	26 734 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-67 769
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 067 047
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 861
summa balanserat resultat	-1 273 677

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

113 750
-1 159 927

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 413 483	1 415 084
Summa rörelseintäkter		1 413 483	1 415 084
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-945 444	-935 603
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 384	-74 122
Personalkostnader	Not 5	-59 516	-59 978
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-322 853	-322 853
Summa rörelsekostnader		-1 442 197	-1 392 556
RÖRELSERESULTAT		-28 714	22 528
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 117	-47 887
Summa finansiella poster		-39 055	-47 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-67 769	-25 222
ÅRETS RESULTAT		-67 769	-25 222

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,15	29 065 548	29 388 401
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 065 548	29 388 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 068 348	29 391 201
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 799	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 321 257	1 188 798
Summa kortfristiga fordringar		1 328 056	1 188 798
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	117 195	117 195
		117 195	117 195
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		102 805	85 395
Summa kassa och bank		102 805	85 395
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 548 057	1 391 389
SUMMA TILLGÅNGAR		30 616 404	30 782 589

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 041 472	27 041 472
Fond för yttre underhåll	Not 13	898 553	920 401
Summa bundet eget kapital		27 940 025	27 961 873
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 205 909	-1 202 535
Årets resultat		-67 769	-25 222
Summa fritt eget kapital		-1 273 678	-1 227 757
SUMMA EGET KAPITAL		26 666 347	26 734 116
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	540 681	590 681
Summa långfristiga skulder		540 681	590 681
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 070 396	3 132 896
Leverantörsskulder		79 823	60 792
Skatteskulder		105 562	102 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	153 595	161 766
Summa kortfristiga skulder		3 409 376	3 457 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 616 404	30 782 589

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 årsboks slutet. 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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Övriga standardförbättringar	30 år	30 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 270 921	1 270 921
Hyror bostäder	98 292	98 292
Hyror lokaler	19 384	19 384
Hyror parkering	7 500	7 200
Hyror förråd	17 400	19 300
Öresutjämning	-14	-13
	1 413 483	1 415 084

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 000	40 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 938
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 400	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 700	32 250
	Snöröjning/sandning	0	6 469
	Städning entreprenad	64 860	64 860
	Myndighetstillsyn	0	10 625
	Förbrukningsmateriel	7 912	7 675
	Störningsjour och larm	2 119	2 075
	Brandskydd	8 300	0
		155 291	167 892
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 756	16 537
	Tvättstuga	3 103	0
	Entré/trapphus	0	3 969
	Lås	5 497	0
	VVS	54 875	0
	Ventilation	88 533	27 801
	Elinstallationer	0	2 725
		161 764	51 032
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	113 750	0
	Installationer	0	115 615
	Elinstallationer	0	45 094
		113 750	160 709
	Taxebundna kostnader		
	El	95 607	117 319
	Värme	179 570	202 760
	Vatten	68 010	55 399
	Sophämtning/renhållning	35 071	50 547
		378 258	426 025
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 609	37 655
	Kabel-TV	41 029	40 471
		82 638	78 126
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 743	51 819
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	945 444	935 603

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	850
	Inkassering avgift/hyra	4 950	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	6 250
	Föreningskostnader	438	635
	Förvaltningsarvode	55 988	55 120
	Administration	1 871	2 565
	Konsultarvode	37 911	417
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 310
		114 384	74 122

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	46 500
	Sociala kostnader	13 016	13 478
		59 516	59 978
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	134 286	134 286
	Förbättringar	188 567	188 567
		322 853	322 853
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 143 928	33 143 928
	Utgående anskaffningsvärde	33 143 928	33 143 928
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 755 527	-3 432 675
	Årets avskrivningar enligt plan	-322 853	-322 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 078 380	-3 755 527
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 065 548	29 388 401
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 393 134	10 393 134
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 087 000	25 087 000
	Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 200 000
		46 287 000	46 287 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 200 000	46 200 000
	Lokaler	87 000	87 000
		46 287 000	46 287 000

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 750	41 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 750	41 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 750	-41 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 750	-41 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 550	34 550
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 550	34 550
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 550	-34 550
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 550	-34 550
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	52 739	51 471
	Klientmedel hos SBC	1 268 518	1 137 327
		1 321 257	1 188 798

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Kortränta Fondkonto	117 195	146 112	117 195
		117 195	146 112	117 195

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	920 401	943 895
	Reservering enligt stadgar	138 861	138 861
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-160 709	-162 355
	Vid årets slut	898 553	920 401

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,470 %	540 681	590 681	2022-03-30
	Handelsbanken	0,830 %	1 318 896	1 318 896	2021-06-03
	Handelsbanken	0,730 %	1 276 500	1 339 000	2021-03-30
	Handelsbanken	0,750 %	475 000	475 000	2021-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 611 077	3 723 577	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 070 396	-3 132 896	
			540 681	590 681	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 048 577 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 700 000	7 700 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	11 173	8 018
	Vatten	19 801	13 873
	Sophämtning	7 326	11 354
	Ränta	3 390	7 186
	Avgifter och hyror	111 905	121 335
		153 595	161 766

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerat större underhållsarbete fönsterbyte i hela fastigheten.

Styrelsens underskrifter

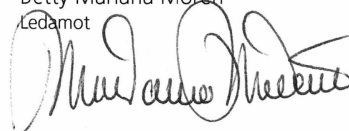
LIDINGÖ den 3 / 5 2021


Joakim Appelquist
Ordförande


Karl Stefan Karlsson
Kassör


Petra Elisabeth Larsson
Ledamot

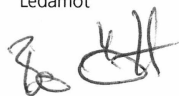
Betty Mariana Morén
Ledamot



Jonas Kristofer Oscarsson
Ledamot

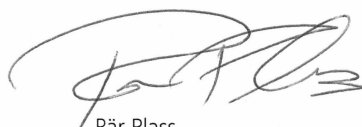


Karl Bo Gunnar Österdahl
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021


Ruth Myrin
Extern revisor


Pär Plass
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sobeln nr 2

Org nr 769604-4994

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sobeln nr 2 för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Audition och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sobeln nr 2 för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

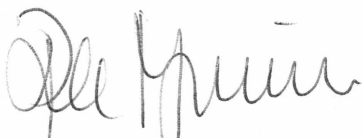
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlagt i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenligt som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2021



Ruth Myrin
Extern revisor

Pär Plass
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och 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