



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Resedan



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 Resedan

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 2048.
- 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 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 1952-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2004-07-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lomma.

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

Styrelsen

Hanna Rebecka Franzén	Ordförande
Carl Peder Namensen	Ledamot
Eva Margareta Wittje	Ledamot

Daniel Dalsgaard Nielsen	Suppleant
--------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Håkan Ekstrand	Ordinarie Extern	Yrev
Johan Gabrielsson	Suppleant Extern	Yrev

Valberedning

Hanna Rebecka Franzén
Carl Peder Namensen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-07. Poströstningsstämma.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-22. Extra stämma med anledning av återgång till beräkning av årsavgiften enligt gällande stadgar. Poströstningsstämma.
Extra föreningsstämma hölls 2020-12-21. Extra stämma med anledning av andra omröstningen om ändring av föreningens stadgar. Poströstningsstämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LOMMA 6	1952	Lomma

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

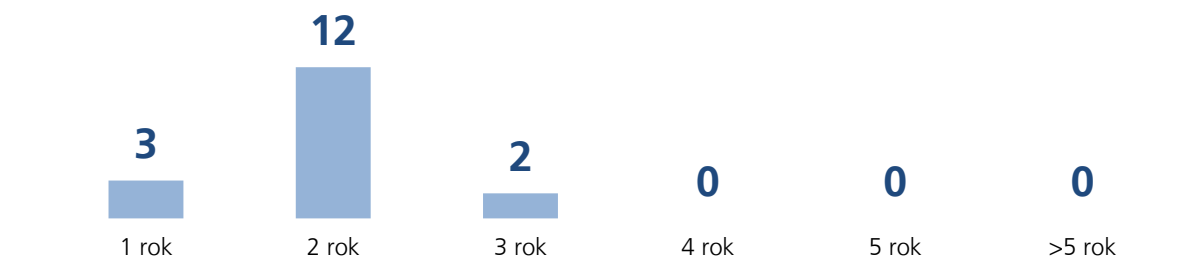
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 029 m², varav 941 m² utgör lägenhetsyta och 88 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Salong	52 m ²	2020-05-31

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2020	
Underhållsplan	2020	
Fiber	2020	Fiberkabel indragen i fastigheten
OVK	2020	Påbörjat
Översvämningsskydd	2018	
Renoverat garagegolv	2018	
Underhåll av fönster	2018	
Trädgård buskar	2017	
Spolning av avloppsrör	2016	
Ny värmeväxlare	2016	
Trädgård häckar	2015	
Renovering tvätttrum/källare	2015	
Renovering i hyreslokal	2014	källare
Omfogning av fasaden	2012	
Spolning av avloppsrör	2011	
Relining av avloppsrör	2011	
Ytterdörrar	2010	
Nya fönster	2009	
Nya balkonger	2002	
Rörstambyte	1997 - 1998	
Omläggning av tak	1996	
Elstambyte	1994	Källare
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avfuktare torkrummet	2021	
Service av pumpstation	2021	
OVK	2021	Slutbesiktning
Rensning av hängrännor	2021	
Fiber	2021	Indragning i alla lägenheter
Ventilationskanal rensning / per lägenhet	2021	
Rensning av hängrennor	2021	
Rensning av hängrennor	2022	
Rensning av hängrennor	2023	
Tegelfasad omfogning	2023	Korrigerig av utfört arbete 2012
Byte av Tvättmaskin och torktumlare	2023	
Elstambyte	2024	
Rensning av hängrennor	2024	
Stigarledning	2024	Brandskydd
Rensning av hängrennor	2025	
Målning entrepatrier	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

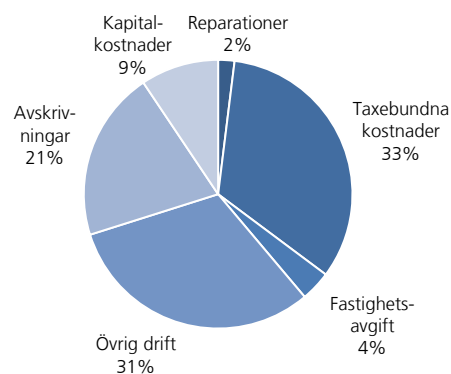
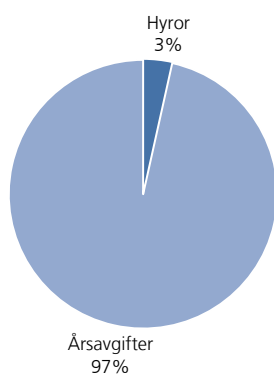
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	732 456	666 924
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	712 910	756 607
Finansiella intäkter	40	27
Minskning kortfristiga fordringar	1 981	1 759
Balkongfond	9 360	9 360
Ökning av kortfristiga skulder	17 093	601
	741 384	768 354
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	514 695	591 030
Finansiella kostnader	68 806	71 791
Ökning av materiella anläggningstillgångar	100	0
Minskning av långfristiga skulder	40 000	40 000
	623 601	702 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	850 239	732 456
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	117 783	65 532

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	729	721	695	675
Hyror/m ² hyresrättsyta	165	395	417	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 570	4 613	4 655	4 166
Elkostnad/m ² totalyta	23	27	24	20
Värmekostnad/m ² totalyta	125	129	133	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	67	57	54	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	70	63	71
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-21	-56	-471	-91
Nettoomsättning (tkr)	711	723	700	643

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 941 m² bostäder och 88 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	36 000	0	0	36 000
Kapitaltillskott	199 259	0	0	199 259
Fond för yttre underhåll	189 949	92 471	0	97 478
Balkongfond	145 317	9 360	0	135 957
S:a bundet eget kapital	570 525	101 831	0	468 694
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 274 258	-92 471	-56 377	-1 125 410
Årets resultat	-20 740	-20 740	56 377	-56 377
S:a ansamlad förlust	-1 294 998	-113 211	0	-1 181 787
S:a eget kapital	-724 473	-11 380	0	-713 093

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-20 740
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 181 787
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 471
summa balanserat resultat	-1 294 998

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 294 998
----------------------------------	-------------------

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	711 102	723 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 808	33 118
Summa rörelseintäkter		712 910	756 607
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-341 704	-393 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 740	-96 219
Personalkostnader	Not 6	-93 251	-101 653
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 189	-150 189
Summa rörelsekostnader		-664 884	-741 219
RÖRELSERESULTAT		48 026	15 388
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 806	-71 791
Summa finansiella poster		-68 766	-71 764
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-20 740	-56 377
ÅRETS RESULTAT		-20 740	-56 377

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	2 845 879	2 995 968
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 845 879	2 995 968
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 847 879	2 997 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	884 393	768 591
Summa kortfristiga fordringar		884 393	768 591
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		474	474
Summa kassa och bank		474	474
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		884 867	769 065
SUMMA TILLGÅNGAR		3 732 746	3 767 033

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 000	36 000
Kapitaltillskott		199 259	199 259
Fond för yttre underhåll	Not 12	189 949	97 478
Balkongfond		145 317	135 957
Summa bundet eget kapital		570 525	468 694
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 274 258	-1 125 410
Årets resultat		-20 740	-56 377
Summa fritt eget kapital		-1 294 998	-1 181 787
SUMMA EGET KAPITAL		-724 473	-713 093
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 260 476	4 300 476
Summa långfristiga skulder		4 260 476	4 300 476
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	40 000	40 000
Leverantörsskulder		41 215	60 868
Skatteskulder		495	495
Övriga skulder		2 212	2 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	112 822	76 104
Summa kortfristiga skulder		196 743	179 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 732 746	3 767 033

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fönster	25 år	25 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Stambyte	20 år	20 år
Fastighetsrenoveringar	35 år	35 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	686 361	678 189
Hyror lokaler	14 500	34 800
Hyror parkering	10 250	10 500
Öresutjämning	-9	0
	711 102	723 489

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	33 118
Återbäring försäkringsbolag	1 808	0
	1 808	33 118

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 910
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 000	0
	Myndighetstillsyn	8 744	1 113
	Gård	2 963	1 038
	Serviceavtal	7 250	7 250
	Förbrukningsmateriel	3 341	651
	Fordon	495	829
		32 793	14 791
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 875
	Tvättstuga	7 738	0
	Entré/trapphus	1 325	0
	Lås	1 360	0
	VVS	0	48 349
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 061
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 015	1 015
	Fasad	3 331	0
	Garage/parkering	0	14 600
		14 769	77 900
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	13 950
		0	13 950
	Taxebundna kostnader		
	El	23 576	27 861
	Värme	128 675	133 202
	Vatten	68 920	58 304
	Sophämtning/renhållning	22 365	17 867
		243 536	237 234
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 713	23 275
		23 713	23 275
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 893	26 009
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	341 704	393 159
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	28 750	5 156
	Hyresförluster	0	1
	Föreningskostnader	438	2 524
	Förvaltningsarvode	45 262	47 284
	Administration	859	2 511
	Korttidsinventarier	0	6 993
	Konsultarvode	4 431	31 750
		79 740	96 219

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 000	28 600
	Löner	48 060	48 060
	Kostnadsersättningar	1 200	3 200
	Sociala kostnader	22 991	21 793
		93 251	101 653
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	6 689	6 689
	Förbättringar	143 500	143 500
		150 189	150 189
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 168 301	5 168 301
	Utgående anskaffningsvärde	5 168 301	5 168 301
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 172 333	-2 022 144
	Årets avskrivningar enligt plan	-150 189	-150 189
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 322 522	-2 172 333
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 845 879	2 995 968
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 860 000	6 860 000
	Taxeringsvärde mark	2 822 000	2 822 000
		9 682 000	9 682 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 422 000	9 422 000
	Lokaler	260 000	260 000
		9 682 000	9 682 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 595	36 595
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 595	36 595
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 595	-36 595
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 595	-36 595
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 211	3 312
	Skattefordran	32 417	33 297
	Klientmedel hos SBC	849 765	731 982
		884 393	768 591

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	97 478	5 007
	Reservering enligt stadgar	92 471	92 471
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	189 949	97 478

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,620 %	500 000	500 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,750 %	500 000	500 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,490 %	3 300 476	3 340 476	2021-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		4 300 476	4 340 476	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 000	-40 000	
		4 260 476	4 300 476	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 100 476 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 391 000	4 391 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Löner	3 000	0
Arvoden	40 800	22 800
Sociala avgifter	13 762	7 163
Ränta	1 458	1 458
Avgifter och hyror	50 108	40 989
Semesterlön	3 694	3 694
	112 822	76 104

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har dragit in fiber 2020 och planerar att ansluta alla lägenheter till öppet stadsnät under våren 2021. Prisförslag från montören ligger på ca 95 000 SEK exkl. moms

På grund av fukt i väggarna kommer vi att utföra förbättringar i torkrummet i form av installation av ny fläkt eller avfuktare.

OVK ska slutföras under 2021.

Styrelsens underskrifter

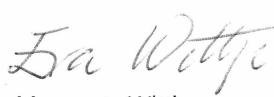
LOMMA den 24/02 2021



Hanna Rebecka Franzén
Ordförande

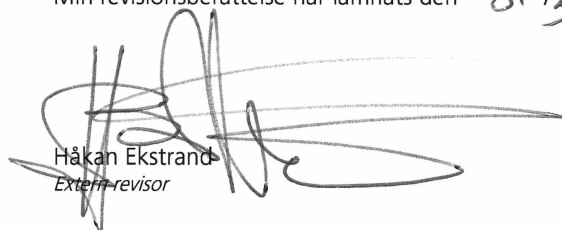


Carl Peder Namensen
Ledamot



Eva Margareta Wittje
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2021



Håkan Ekstrand
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Resedan
Org.nr 746000-0222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Resedan för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

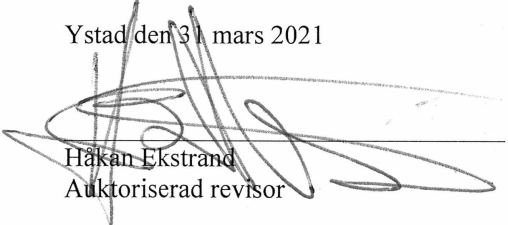
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Anmärkning

Av årsredovisningen framgår det att årsstämman inte hölls i inom lagstadgad tid. Under rådande omständigheter 2020 är det förståeligt men förhållandet måste anmärkas på då det avviker från reglerna i Lag om ekonomiska föreningar.

Ystad den 31 mars 2021


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	720 000	686 361	686 000
Hyror lokaler	0	14 500	34 000
Hyror parkering	10 000	10 250	10 000
Öresutjämning	0	-9	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 808	0
	730 000	712 910	730 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-1 000	0	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-10 000	-10 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-8 744	-8 000
Gård	-3 000	-2 963	-3 000
Serviceavtal	-8 000	-7 250	-8 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 341	-2 000
Fordon	0	-495	-1 000
	-19 000	-32 793	-35 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-42 000	0	-23 000
Tvättstuga	0	-7 738	0
Entré/trapphus	0	-1 325	0
Lås	0	-1 360	0
Ventilation	0	0	-11 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 015	0
Tak	0	0	-6 000
Fasad	0	-3 331	0
	-42 000	-14 769	-40 000
Periodiskt underhåll			
Bredband	-120 000	0	0
	-120 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-29 000	-23 576	-26 000
Värme	-139 000	-128 675	-143 000
Vatten	-59 000	-68 920	-56 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-22 365	-17 000
	-246 000	-243 536	-242 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-23 713	-24 000
Kabel-TV	0	0	-1 000
	-25 000	-23 713	-25 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-27 000	-26 893	-26 024
	-27 000	-26 893	-26 024

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Juridiska åtgärder	0	-28 750	0
Förvaltning	-50 000	0	0
Föreningskostnader	-3 000	-438	-2 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-45 262	-49 000
Administration	-6 000	-859	-10 000
Konsultarvode	0	-4 431	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-9 000
	-109 000	-79 740	-72 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-49 000	-48 060	-52 000
Styrelsearvode	-20 000	-20 000	-12 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-1 000	0
Kostnadsersättning skattefri	0	-1 200	0
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-20 198	-21 000
Löneskatt	0	-541	0
FORA	-3 000	-2 252	-3 000
	-93 000	-93 251	-88 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-7 000	-6 689	-7 000
Förbättringar	-144 000	-143 500	-144 000
	-151 000	-150 189	-151 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-832 000 -664 884 -679 024

RÖRELSERESULTAT

-102 000 48 026 50 976

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Låneräntor	-66 000	-68 737	-66 000
Övriga räntekostnader	0	-69	0
	-66 000	-68 766	-66 000

RESULTAT

-168 000 -20 740 -15 024

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