



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Zettersvall



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 – skraddarsydd 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 Zettersvall

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 2049.
- 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 1958-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Anna Charlotta Kjellin	Ordförande
Åse Erika Matilde Dannbring	Ledamot
Hans Gösta Regnéll	Ledamot
Kerstin Elisabeth Rubin	Ledamot

Alexander Sebastian O'Neill	Suppleant
Axel Jonas Åkeson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jessica Thérèse Wallin	Ordinarie Extern	Baker Tilly MLT KB
Ola Sigurdson	Ordinarie Intern	
Carl Stagne	Suppleant Intern	

Valberedning

Ulla Brohed
Bo Johnsson
Ingrid Stankiewicz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ZETTERVALL 2	1959	Lund
GALGEVÅNGEN 2:12	1959	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

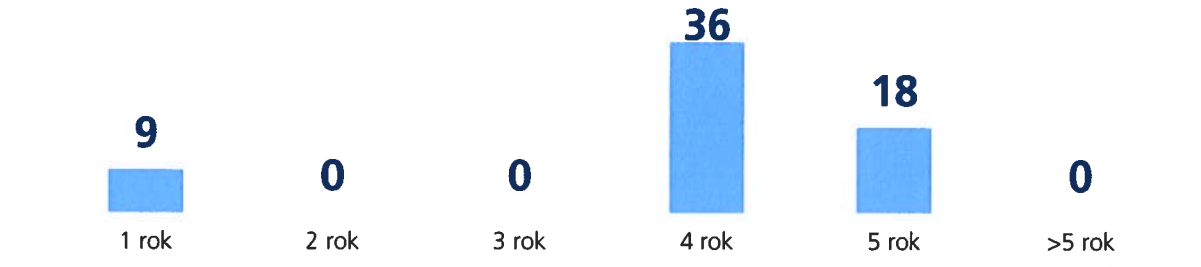
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 335 m², varav 5 335 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga 1
Tvättstuga 2
Hobbyrum

Mangelrum
Cykelförråd
Gemensam källsortering

Kommentar

Stora tvättstugan (3 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 1 torkskåp)
Lilla tvättstugan (2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp)
Källarrum som kan användas för hobbyverksamhet. I anslutning finns också en dusch som kan användas av alla som bor i huset

Vid trappa C finns ett cykelförråd
Källsortering finns i gemensamma utrymmen

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskydd	2020	Räddningstjänsten genomförde kontroll. Brister är åtgärdade
Uppdaterad underhållsplan	2020	Ny underhållsplan framtagen tillsammans med SBC. Sträcker sig till 2049
Dörrautomatik entrédörrar	2020	Utbyta i alla tre trapporna
Installation av UV-lampor och en loop i vattensystemet	2020	Legionella bekämpning
Antenn TV	2020	Uppgradering av vårt antenssystem
Byte av tvättmaskiner i Lilla tvättstugan	2019	Båda tvättmaskinerna utbyta i Lilla tvättstugan. Ena tvättmaskinen flyttad till stora tvättstugan och ersatt den äldsta där
Relining av avloppsstam	2019 - 2020	Läcka i avloppstam till 1:orna i trappa B. Hela den stammen relinad liksom grenen in till varje lägenhet
Taksäkerhet	2019	Uppdaterat taksäkerheten med säkerhetshållare
Filmning av avloppsstammar	2019	Nulägeskontroll av skicket på våra avloppsstammar
Plattsättning framsida	2019	Plattläggning med grusunderlag närmast husväggen på framsida av huset.
Renovering av balkonger	2018	Samtliga 54 balkonger har renoverats.
Förnyad energideklaration	2018	Energideklarationen har förnyats.
Målning av entrépartier och dörrar framsida	2017	
Renovering av en balkong	2017	Denna balkong har renoverats på prov inför större renovering 2018 avseende samtliga balkonger.
Spolning av samtliga rör och stammar	2016	Komplett underhållsspolning
Styrssystem hissar	2016	Uppdaterat styrsystem (PLC-styrning)
Byte cykelställ utomhus	2016	Nya cykelställ med byglar
Lilla tvättstugan	2015	Sammanslagning av lilla tvättstugan med lägningsrum. Nytt torkskåp och ny torktumlare.
Målning av dörrar/trappparti	2015	Målning av dörrar/trappparti på baksidan
Asfaltering fd spolplatta	2015	Asfaltering fd spolplatta för placering av soptunnor
Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK)	2015	OVK godkänd
Stensättning	2015	Omläggning av skadad stensättning framför huset, entré A & B.
Översyn av portautomatiken	2014	Åstadkomma samma funktion i samtliga entréer
LED-belysning	2014	Byte av belysningsarmaturer med LED och sensorautomatik
Cykelställ i förrådet	2014	Byte av cykelställen mot bredare typ
Räddningsluckorna mellan plan 8 och 9	2013	Då det numera inte finns behov för dessa räddningsluckor har de gjutits igen.

Utfört underhåll forts	År	Kommentar
Startat insamlingen av matavfall	2013	Har under året samlat matavfall på provisorisk plats i avsikt att få ett grepp om volymen
Frekvensreglering sv hissarna	2013	Gav mjukare gång, mindre slitage samt lägre strömförbrukning. Genom att införa ljusridåer har hissarna fortfarande bårkapacitet.
Ny porttelefon	2013	Nytt system är installerat och i drift. Återstår översyn av portautomatiken.
Infört stoppfunktion för huvudcirkulationspumpen	2013	Pumpen stoppar när utomhustemperaturen överstiger det förutbestämda värdet.
Undersökning av fjärrvärmeanläggningen	2013	Via fjärrvärmeleverantören har vi erhållit lägesrapporter för 2013 som pekar på en lägre förbrukning av energi samt att anläggningen fungerar optimalt.
Uppvärmning av återvinningsutrymme	2012	Ökad komfort i ovanför liggande lägenheter
Ny torktumlare	2012	Ersätter defekt och ger ökad kapacitet
Utbyte av defekt radiatordel i värmeväxlaren för varmvatten och utbyte av defekt ventil till denna samt efterdragning av tidigare utbytt radiatordel i värmeväxlaren för värmesystemet	2011	Förväntas ge mera energieffektiv varmvattendistribution.
Installation av backventiler till värmepumparna	2011	För att hindra rundgång genom den pump som är inaktiv.
Renovering av duschrum i källaren	2011	Klinkergolv för effektiv renhållning, ny duschkabin med blandare, tidsstyrd evakueringsfläkt samt värmeelement och takdämpning. Finjusterar värmeregleringen
Installation av returgivare i värmesystemet till stöd för den datorstyrda regleringen av värmesystemet	2011	
Utbyte av den ena av två cirkulationspumpar för värmesystemet samt installation av styrelektronik för båda pumparna	2010	Den nya värmepumpen är en energieffektiv enfas-pump som förbrukar betydligt mindre el. Den kvarvarande äldre trefas-pumpen motioneras regelbundet och kopplas automatiskt in vid eventuellt fel på den nya pumpen.

Utfört underhåll forts	År	Kommentar
Stängsel mot gången till	2010 Tunaparken	
Utbyte av samtliga 717 fönster till Leiab fönster	2010 - 2011	De nya fönstren har en yttre del av strängpressad aluminium och en inre del av trä. Fönstren är av 2+1 typ med undantag för förrådsfönstren som är av treglastyp. 2+1 fönster medger persienner mellan den yttre enkelrutan och den inre dubbla isolerrutan. Den i persiennerna absorberade solvärmens vädras utåt medan elementens värme hålls kvar i lägenheten. Fönstren har också en mycket god ljudreducerande effekt. Klart förbättrad inomhusventilation genom jämt fördelade ventiler för tilluft.
Målning av de tre hisshusen	2010	Målning med elastisk färg som inte förväntas spricka vid plåtens rörelser på grund av kraftiga temperaturvariationer.
Ljudisolering av evakueringsfläktar	2009	
Plattläggning av cykelparkeringen samt avdelning av en mindre del för trädgårdsmöbler	2009	
Utbyte av 2 st. tvättmaskiner i Stora Tvättstugan	2009	Energieffektiva tvättmaskiner med tillförsel av både varmt och kallt vatten. Förberett för en tredje sådan tvättmaskin.
Utbyte av galvaniserade ståldörrar till de tre hisshusen på taket	2009	
Asfaltering av parkeringsplatsen	2008	Gemensamt projekt tillsammans med Brf Docenten.
TV- och bredbandsinstallation	2008	Fiberanslutet kat-6 bredbandsnät med f.n. upp till 100 Mbit/s i lägenheterna. Parabol- och markantennar via en avancerad switchanläggning och ett koaxialkabelstjärnnät ger med egen utrustning möjlighet till mottagning av TV/Radio-satellitkanaler från 4 satelliter, de marksända TV-kanalerna i Sverige och Danmark samt FM-radio.
Energideklaration av fastigheten	2008	Citat ur energideklarationen: "Detta hus använder 123 kWh/m2 och år, varav el 9 kWh/m2. Liknande hus 126-153 kWh/m2 och år, nya hus 110 kWh/m2."
Spolning av samtliga avlopps- och dagvattenrör	2005	Skonsam spolning med lågtrycks hetvattenspolning.
Omputsning av fasad	2001 - 2002	Utbyte av asbestskivor till Minaritskivor och byte av underliggande isolering. Omfogning av fasadelement samt renblåstring av dessa med efterföljande impregnering. Byte av fönsterbleck och målning av husgrund.
Omläggning av tak	1998	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2021	
Byte av tvättmaskin, stora tvättstugan	2021	En av maskinerna i stora tvättstugan behöver bytas ut
Ventilation	2021	F-system, rensning/lgh
Dörrbyte	2021	Enkeldörr i källartrappa
Trappbelysningen	2021	Förnyad översyn avsende energikonsumtion och ljuskomfort.
Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK)	2021	
Relining avloppsstammar	2021	Påbörja arbetet med att relina alla våra avloppsstammar
Omläggning av tak, målning av plåt	2021	Omläggning av takpapp, målning av plåt vid hissmaskinrum, mm
Tvättmaskin/torktumlare	2022	Byte i Stora tvättstugan
Målning sockel	2023	Målning av sockeln runt huset
Målning av entréparti	2024	Målning och renovering av träparti
El	2025	Elbesiktning av elsystemet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Vatten och avlopp	VASYD
El och Fjärrvärme	Kraftringen AB (fdLunds Energi AB)
Renhållning	Lunds Renhållningsverk
Ventilation	Caverion Sverige AB (fdYIT Sverige AB)
Hissar	Hisselektra AB
Bredband	Svenska stadsnät/Perspektiv/Telia
Vaktmästeri	Lundabygdens Farmartjänst HB
Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhållsspolning	Spolarna enligt avtal på bostadsrättsinnehavarens bekostnad
Lokalvård	Garanti-Städ i Lund AB
Brandsläckareunderhåll	Örestads Brandtjänst AB
Tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskinservice

Föreningens ekonomi

Styrelsen föreslår även en ytterligare hyreshöjning under hösten 2021 pga relining och ev. takbyte.

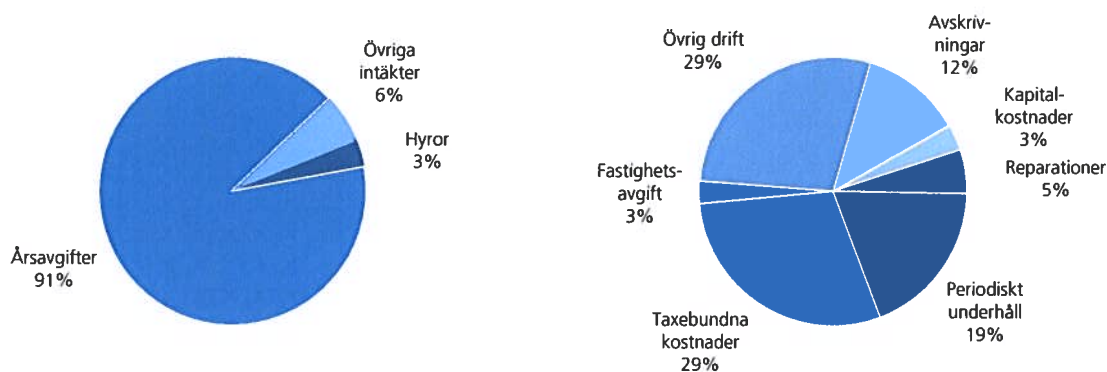
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 739 541	1 795 424
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 375 811	3 282 098
Finansiella intäkter	147	150
	3 375 958	3 282 248
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 831 405	2 097 106
Finansiella kostnader	106 734	91 123
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	90 614
Ökning av kortfristiga fordringar	354	8 636
Minskning av långfristiga skulder	20 000	20 000
Minskning av kortfristiga skulder	51 331	30 652
	3 009 823	2 338 131
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 105 675	2 739 541
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	366 135	944 117

*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

Relining. Filmning av avloppsstammarna visar på att föreningen måste vidta åtgärder (relining) inom snar framtid för att förhindra vattenläckor. Arbetet påbörjat med anbudsunderlag. Styrelsen kommer ta hjälp av extern konsult för att genomföra projektet. Arbetet beräknas påbörjas 2021.

Legionella. Vid provtagning/legionellaspårning av vårt varmvatten på uppdrag från Miljöförvaltningen, Lunds kommun, konstaterades förhöjda värden. Varmvattentemperatur kontrolleras regelbundet och är utan anmärkning. Åtgärder har via företaget SECON under året 2020 vidtagits. UV-lampor har installerats i varmvattencentralen i källare. Ytterligare åtgärder krävdes varför även en utrustning som producerar en vätska "Neuthox" installerats, DCW (Danish Clean Water). Provtagning på varmvattnet har under året skett fortlöpande i fastigheten. Styrelsen i Brf Zettervall har erbjudit alla medlemmar att köpa duschmunstycke med legionellafilter.

Brandskyddskontroll. Krav på att genomföra tryckspolning av våra stigarledningar och ändra låsen på luckorna samt att skylta upp var stigarledningarna finns. Allt genomfört och godkänt av Räddningstjänsten.

Automatiska dörröppnare i alla tre entréers ytterdörrar utbytta under året då de slutat fungera.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	574	563	549	541
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 035	1 039	1 043	1 047
Elkostnad/m ² totalyta	52	53	51	51
Värmekostnad/m ² totalyta	99	102	118	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	23	17	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	17	15	15
Soliditet (%)	49	48	45	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	24	688	-869	264
Nettoomsättning (tkr)	3 339	3 282	3 210	3 169

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 335 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	215 500	0	0	215 500
Kapitaltillskott	1 756 508	0	0	1 756 508
Fond för yttre underhåll	1 540 908	243 000	-75 844	1 373 752
S:a bundet eget kapital	3 512 916	243 000	-75 844	3 345 760
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 252 693	-243 000	764 053	1 731 640
Årets resultat	24 458	24 458	-688 209	688 209
S:a fritt eget kapital	2 277 151	-218 542	75 844	2 419 849
S:a eget kapital	5 790 067	24 458	0	5 765 609

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	24 458
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 495 692
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 000
summa balanserat resultat	2 277 150

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

635 877
2 913 027

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	3 339 094	3 282 098
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 717	0
Summa rörelseintäkter		3 375 811	3 282 098
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 431 846	-1 782 052
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 859	-144 622
Personalkostnader	Not 6	-177 700	-170 432
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-413 361	-405 810
Summa rörelsekostnader		-3 244 766	-2 502 915
RÖRELSERESULTAT		131 045	779 182
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 734	-91 123
Summa finansiella poster		-106 587	-90 973
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 458	688 209
ÅRETS RESULTAT		24 458	688 209

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2020-12-31

2019-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8, 14	8 748 009	9 143 247
Maskiner	Not 9	61 920	80 042
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 809 928	9 223 289

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

8 809 928

9 223 289

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		4 680	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 098 367	2 735 009
Summa kortfristiga fordringar		3 103 047	2 735 009

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		15 769	17 319
Summa kassa och bank		15 769	17 319

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 118 816

2 752 328

SUMMA TILLGÅNGAR

11 928 745

11 975 617

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 500	215 500
Kapitaltillskott		1 756 508	1 756 508
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 540 908	1 373 752
Summa bundet eget kapital		3 512 916	3 345 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 252 693	1 731 640
Årets resultat		24 458	688 209
Summa fritt eget kapital		2 277 151	2 419 849
SUMMA EGET KAPITAL		5 790 067	5 765 609
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 524 000
Summa långfristiga skulder		0	5 524 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 524 000	20 000
Leverantörsskulder		150 274	187 006
Skatteskulder		3 325	49
Övriga skulder		0	13 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	461 079	465 933
Summa kortfristiga skulder		6 138 678	686 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 928 745	11 975 617

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	63	63
Duschrum	10	10
Kabel-TV Bredband Infrastruktur	30	30
Kabel-TV Bredband Anläggning	15	15
Fasad	40	40
Fönster	30	30
Tvättmaskiner	5	5

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 064 638	3 004 546
Hyror parkering	107 800	108 000
Bredbandsintäkter	69 930	69 300
Elintäkter	96 720	96 720
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 488
Öresutjämning	6	44
	3 339 094	3 282 098

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 947	0
Övriga intäkter	32 770	0
	36 717	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	106 092	32 430
	Fastighetsskötsel beställning	0	14 950
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	16 263
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 170	79 976
	Snöröjning/sandning	16 660	26 134
	Städning entreprenad	134 088	131 208
	Hissbesiktning	3 171	3 713
	Myndighetstillsyn	6 865	23 375
	Gemensamma utrymmen	6 742	0
	Gård	4 458	2 529
	Serviceavtal	62 703	62 241
	Förbrukningsmateriel	1 524	284
	Teleport/hissanläggning	2 026	0
	Brandskydd	44 942	996
	Fordon	1 304	319
		417 743	394 418
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	911	0
	Tvättstuga	9 002	11 462
	Lås	4 859	0
	VVS	14 484	10 744
	Ventilation	3 347	25 469
	Elinstallationer	1 190	10 748
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	61 300	18 645
	Bredband	1 625	0
	Hiss	16 313	3 407
	Tak	1 438	0
	Fönster	3 127	0
	Vattenskada	56 636	0
		174 232	80 475
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	24 000
	Entré/trapphus	64 528	0
	Installationer	24 108	0
	VVS	315 991	51 844
	Elinstallationer	231 250	0
		635 877	75 844
	Taxebundna kostnader		
	El	277 011	282 502
	Värme	525 663	546 236
	Vatten	102 390	121 304
	Sophämtning/renhållning	75 845	64 097
	Grovsopor	1 930	1 952
		982 839	1 016 091
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 009	50 353
	Bredband	78 120	78 120
		131 129	128 473
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 027	86 751
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 431 846	1 782 052

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	613
	Medlemsinformation	0	956
	Tele- och datakommunikation	5 061	4 936
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	22 500
	Föreningskostnader	31 607	5 989
	Styrelseomkostnader	922	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 237	800
	Förvaltningsarvode	88 848	87 498
	Administration	3 213	5 827
	Korttidsinventarier	1 399	0
	Konsultarvode	66 447	9 263
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 240
		221 859	144 622
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 800	141 100
	Sociala kostnader	35 900	29 332
		177 700	170 432
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	45 080	45 080
	Förbättringar	350 158	350 158
	Maskiner	18 123	10 572
		413 361	405 810

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 696 046	13 696 046
	Utgående anskaffningsvärde	13 696 046	13 696 046
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 552 799	-4 157 561
	Årets avskrivningar enligt plan	-395 238	-395 238
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 948 037	-4 552 799
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 748 009	9 143 247
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
		81 000 000	81 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
		81 000 000	81 000 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 614	0
	Nyanskaffningar	0	90 614
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	90 614	90 614
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 572	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 123	-10 572
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 695	-10 572
	Redovisat restvärde vid årets slut	61 919	80 042
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	147 269	147 269
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	147 269	147 269
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-147 269	-147 269
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-147 269	-147 269
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	5 993	5 993
	Klientmedel hos SBC	3 089 906	2 722 222
	Fordringar	2 468	6 794
		3 098 367	2 735 009

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 373 752	2 605 132
	Reservering enligt stadgar	243 000	243 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-75 844	-1 474 380
	Vid årets slut	1 540 908	1 373 752

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	1,950 %	1 524 000	1 544 000
	Handelsbanken	1,950 %	4 000 000	4 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		5 524 000	5 544 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 524 000	-20 000
			0	5 524 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 424 000 kronor.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 300 000	9 300 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	141 900	142 000
	Sociala avgifter	44 585	44 000
	Ränta	18 201	16 831
	Avgifter och hyror	256 393	263 102
		461 079	465 933

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Byte av en tvättmaskin i stora tvättstugan genomförd i januari 2021.

Takomläggning planerad till 2021. Kan kanske flyttas fram till 2022.

Relining av avloppsstammarna bör påbörjas under 2021. En föreningsstämma ska genomföras under våren för att godkänna detta projekt.

I övrigt följer vi framtagna underhållsplan.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LUND den 17 13 2021


Anna Charlotta Kjellin
Ordförande


Åse Erika Matilde Dannbring
Ledamot


Hans Gösta Regnell
Ledamot


Kerstin Elisabeth Rubin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 3 2021


Jessica Thérèse Wallin
Extern revisor


Ola Sigurdson
Intern revisor

At 001 dV er
05

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Zettersvall
Org.nr. 745000-0869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Zettersvall för år 2020.

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 resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. Risken 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 har identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den

23/3 2021

Jessica Wallin

Auktoriserad revisor

Ola Sigurdsson

Lekmannarevisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 064 000	3 064 638	3 004 000
Hyror parkering	120 000	107 800	107 000
Bredbandsintäkter	70 000	69 930	69 000
Elintäkter	100 000	96 720	99 000
Öresutjämnning	0	6	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 947	0
Övriga intäkter	0	32 770	0
	3 354 000	3 375 811	3 279 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-75 000	-106 092	-44 000
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	0	-4 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-8 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-27 170	-49 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-16 660	-53 000
Städning entreprenad	-134 000	-134 088	-134 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-40 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 171	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-6 865	0
Gemensamma utrymmen	0	-6 742	0
Gård	-1 000	-4 458	-13 000
Serviceavtal	-65 000	-62 703	-18 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 524	-3 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 026	-3 000
Brandskydd	-2 000	-44 942	-3 000
Fordon	0	-1 304	0
	-410 000	-417 743	-336 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	-911	-120 000
Tvättstuga	-50 000	-9 002	0
Lås	0	-4 859	0
VVS	0	-14 484	0
Ventilation	-41 000	-3 347	0
Elinstallationer	0	-1 190	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-10 000	-61 300	0
Bredband	0	-1 625	0
Hiss	-10 000	-16 313	0
Tak	0	-1 438	0
Fönster	0	-3 127	0
Vattenskada	0	-56 636	0
	-131 000	-174 232	-120 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-64 528	0
Installationer	0	-24 108	0
VVS	-3 000 000	-315 991	0
Elinstallationer	0	-231 250	0
	-3 000 000	-635 877	0

Taxebundna kostnader			
El	-294 000	-277 011	-284 000
Värme	-569 000	-525 663	-653 000
Vatten	-122 000	-102 390	-94 000
Sophämtning/renhållning	-67 000	-75 845	-72 000
Grovsopor	-3 000	-1 930	-3 000
	-1 055 000	-982 839	-1 106 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-53 000	-53 009	-51 000
Bredband	-82 000	-78 120	-82 000
	-135 000	-131 129	-133 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 000	-90 027	-86 807
	-87 000	-90 027	-86 807
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-4 000
Medlemsinformation	-1 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 061	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-23 125	-24 000
Föreningskostnader	-6 000	-31 607	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-922	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 237	-2 000
Förvaltningsarvode	-92 000	-88 848	-90 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-10 000
Administration	-5 000	-3 213	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 399	0
Konsultarvode	-250 000	-66 447	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-7 000
	-385 000	-221 859	-158 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-138 000	-132 800	-138 000
Revisionsarvode arvoderad	-6 000	-9 000	-6 000
Övriga arvoden	-8 000	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-43 000	-35 900	-43 000
	-195 000	-177 700	-192 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-46 000	-45 080	-46 000
Förbättringar	-351 000	-350 158	-351 000
Maskiner	-19 000	-18 123	0
	-416 000	-413 361	-397 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 814 000	-3 244 766	-2 528 807
RÖRELSERESULTAT	-2 460 000	131 045	750 193
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	147	0
Låneräntor	-115 000	-106 734	-110 000
	-115 000	-106 587	-110 000
RESULTAT	-2 575 000	24 458	640 193

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 kort-fristiga 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