



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Spannmålskajen



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 Spannmålskajen

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 2015 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 2010-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Roland Lindholm	Ordförande
Jennifer Ferccaine	Ledamot
Dan Lindqvist	Ledamot
David Ng	Ledamot
Jonas Wallentin	Ledamot

Jan Olov Ankartross	Suppleant
Hans Göth	Suppleant
Magnus Lundin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katarina Nyberg	Ordinarie Extern	HQV sthlm
-----------------	------------------	-----------

Valberedning

Katja Stennabb

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 38:8	2011	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och värmepump på frånluftsventilationen.

Byggnadsår och ytor

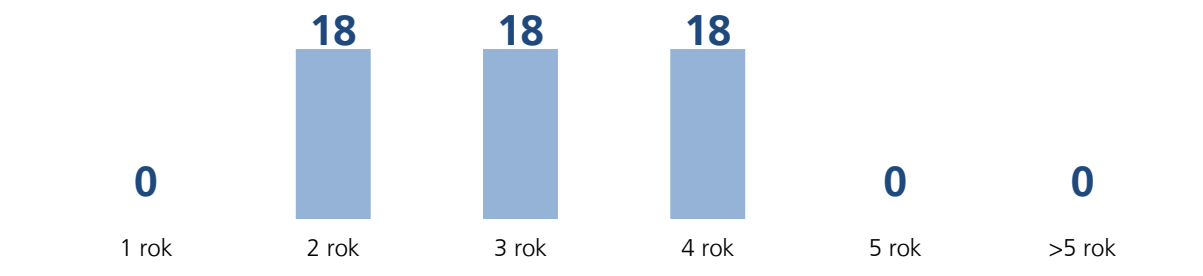
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 706 m², varav 4 501 m² utgör lägenhetsyta och 1 205 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sweden Green House AB	66 m ²	2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage m m.	1139 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019-11-20.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byte av hisslinor	2021 - 2023
Spolning av avloppsstammar	2021 - 2023
Byte sand i sandlådan	2021 - 2023
Plantering delar av gården	2021 - 2023
Målning av smidesräcken	2021 - 2023
Underhåll trappor i trapphus	2021 - 2023
Målning av väggar i trapphus/entréer	2021 - 2023
Målning av betonggolv beroende på slitage	2021 - 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknikförvaltare inkl städ	Avtal tecknat tom juni 2022
Riksbyggen	
Ekonomisk förvaltare SBC	Förlängning årsvis löpande
Revisor	HHQV sthlm enligt stämmobeslut 2020
Fortum	Fjärrvärme löpande
Nacka Energi	Elnät
Ownit	Bredband, TV, telefoni löper till 2026-01-09
Pre Zero	Återvinning plast, papper, glas, metall, lampor, batteri och smälar
Minol	varmvattenavläsning löpande
Mälarenergi	El fastpris avtal löper till 2021-06-30.
KONE	Hissar
Kiwa Inspecta AB	Hissar besiktning 1 års löptid
Nacka Vatten & Avfall AB	Matavfall, hushållssopor
Berendsen	Entrémattor, löpande
Una Portservice AB	Garageportar (service och underhåll)
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Hoxton/Benskiöld Media	Leverantör hemsida
One.com	Webbhotell

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Styrelsen har fortsatt sitt arbete med en långsiktigt översyn av ekonomin utifrån kommande underhåll enligt plan samt kommande omläggningar av lån med villkorsändringsdag 2021-04-30 och kommande 2022-06-01.

Den årliga budgeten har kompletterats med en 10 årig likviditetsplan för att matcha kommande utgifter enligt underhållsplanen.

Avgiften för 2021 har lämnats oförändrad men avgiften kan komma att höjas för verksamhetsåret 2022 och kommande år för att täcka kostnaderna för underhållet enligt plan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 506 659	3 552 888
Finansiella intäkter	331	2 425
Ökning av kortfristiga skulder	0	9 574

3 506 991 3 564 887

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 610 656	1 608 964
Finansiella kostnader	314 671	464 747
Ökning av kortfristiga fordringar	61 190	48 617
Minskning av långfristiga skulder	1 379 944	2 982 850
Minskning av kortfristiga skulder	70 947	0

3 437 409 5 105 178

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

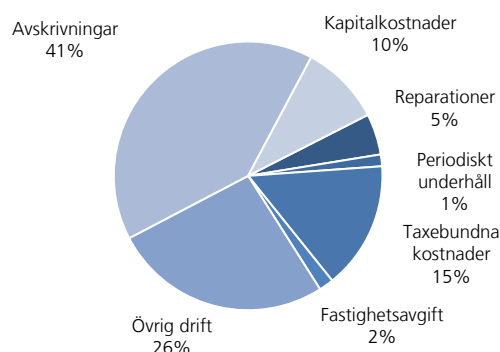
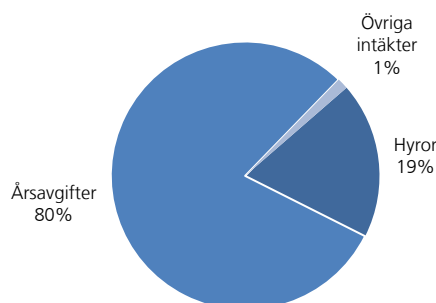
1 659 015 1 589 433

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

69 582 -1 540 291

*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

Allmänt

Kommunikation har under året varit en viktig fråga för styrelsen, speciellt utifrån den rådande Covid-19 pandemin. Styrelsen har arbetat med att föreningens entreprenörer ska arbeta på ett säkert sätt och i de fall det har bedömts att det av smitthänseende är bättre att pausa en planerad åtgärd har styrelsen valt att göra så i de fall det inte innebär men för föreningen.

Föreningens ordinarie föreningsstämma, sköts först fram i hopp om en förbättrad smittspridnings situation men för bästa säkerhet valde sedan föreningen att hålla en digital stämma. Under året har styrelsen använt digitala lösningar för sina styrelsemöten för att undvika smittspridning och har även värnat om att föreningen följt Folkhälsomyndighetens råd och rekommendationer.

Informationen på föreningens hemsida har fortsatt att byggas ut, bl a med hänvisningar till att informationen i Boendepärmen nu finns samlat digitalt, med praktiska hjälpvideos, på JM:s hemsida. Där ges tips på hur det löpande underhållet av bostaden kan utföras, som att rengöra tilluftsdon, golvbrunnar, kakel, parkett eller vattenlås. Även exempel på skötsel av fönster, dörrar, tvättmaskin och torktumlare finns här, samt hjälp att förstå hur kopplingsskåpet fungerar.

Garaget

I dagsläget står 6 medlemmar i kö för vanlig garageplats och 4 medlemmar i kö för dubbelplats. Föreningen har 4 st laddplatser. Frågan om ytterligare laddplatser bevakas av styrelsen och frågan har under året diskuterats och i början av 2021 ska en enkät genomföras för att utröna det framtida behovet av fler laddplatser och hur snabbt behovet kan tänkas ökas så en planering kan genomföras när det fortfarande är möjligt för föreningen att kunna få fördelaktiga bidrag för en sådan utbyggnad.

Cykelinnehavet ökar bland föreningens medlemmar, samtidigt som nuvarande förvaringsplatser är eller på god väg att bli fulla. Styrelsen beslöt därför att öka på antalet förvaringsplatser för vuxencyklar. I den västra delen av garaget (närmast "Elrummet") monterades 13 enskilda så kallade cykelliftar. Även en kompressorpump med 15 meter slangvinda har monterats. Platserna är personliga, numrerade och kostar 600 kronor i årsavgift. Avgiften debiteras månadsvis (50 kr) tillsammans med övrig hyra och ev. garageplats för bil. För övrigt gäller samma regelverk som för bilparkeringen i garaget.

Fastighetsfrågor m m

Underhåll och reparationer

Underhåll av fastigheten styrs av underhållsplanen vilken styrelsen ansvarar för samt beställer lämplig utförare av underhållspunkten. Riksbyggen har under året fortsatt skött teknisk felavhjälpning enligt avtal enligt avtal och åtgärdat anmälda fel samt tilläggsbeställningar etc. Avtalet med Riksbyggen löper fram till 30 juni 2022. Föreningen kommer närmaste året och i god tid till nuvarande entreprenörs avtal löper ut, se över utvärdera ny lösning för tekniskt underhåll till bästa möjliga kostnad.

Underhållsplanen

Underhållsplanen uppdaterades i november 2019 och underhållsbehovet enligt plan kommer att vara på liknande nivå för 2021 och 2022 och finns med i budgeten.

Kone och Kiwa

Fastighetens hissar sköts av Kone, ett avtal som gäller dygnet runt. Översyn av avtal och samarbete med Kone pågår. KIWA utför den årliga hissinspektionen (myndighetskrav) och har godkänt fastighetens hissar för fortsatt drift.

Spången vid 28:an till berget

De vid utgången av 2019 saknade dokument tillhörande relationshandlingarna som rörde räcketts konstruktion inkom till föreningen från JM under året. Alla bultar konstaterades då av föreningen ej vara enligt vad som föreskrivs, efter påpekande, åtgärdades det utav JM.

Tvätt av fasad

Fasaden under spången tvättades under hösten pga den påväxt av alger som uppstått.

Belysning på baksidan - gården

I en motion till ordinarie föreningsstämma uttryckte motionären åsikter om belysningen på baksidan vid bergsväggen, att det är ett störande sken som kommer in via persiennerna kvälls- och nattetid under den mörka årstiden.

Styrelsen hanterat motionen från årsmötet vilket innebar följande steg. Vid 28:ans baksida identifierades två belysningar som spred ljus in hos motionärens sovrum. Dessa är nu justerade. Dels är en låg ljuspunkt närmast grinden helt släckt och bergsbelysningen på hörnet avskärmat så att ljuset endast belyser berget. Ett prov gjordes med att släcka de stora lamporna närmast berget mellan 32:an och 34:an, tanken var att ev. lägga om dessa 5 lampor till en egen strömförsörjning och tidkontroll och endast låta de låga pollarna lysa hela natten. Då en sådan förändring är förenat med en större kostnad och inte påverkade någon, beslutades att inte göra denna ominstallation.

Knäppande ljud från rören till elementen

Arbetet ned att härleda källan till ljudet (knäppande rör) försatte under 2020. Det visade sig att stigarrören som transporterar varmvatten till våra element "sitter fast" på fler ställen och därmed uppstår ljudet när metallen i rören sväller. Första steget i åtgärdsprogrammet blev att säkerställa att rörlämmor är korrekt monterade och planera för en åtgärd. Steg två är att sedan montera en "axialkompensator" på vissa ställen som rörelsekompensation och därmed ta bort knäppningarna. Uppgång 34 påbörjades som ett pilotprojekt och avslutades innan uppgången var klar pga Covid-19.

Styrelsen beslöt efter uppgång 34 i samråd med JM att pausa arbetet med knäppande rör mot bakgrund av den tilltagande smittspridningen av Covid -19. Styrelsen bedömde att det i huset fanns en oro för läget samt äldre medlemmar, och bedömde därför att även om JM har rutiner för att minimera risker så kan vi inte fortsätta i rådande läge. Arbetet kommer att återupptas när situationen blivit mer stabil och ligger i planeringen för hösten 2021.

Temperaturen i lägenheterna

Styrelsen har under året, då vi även haft en kall vinter fått frågor och kommentarer angående värmen i husen, och det är en prioriterad fråga som vi arbetar kontinuerligt med. Under hösten har bland annat en trasig sensor som reglerar utgående värme till elementen bytts ut. En enkät genomfördes vidare i början av 2021 i frågan och denna fråga kommer även prioriteras framåt hösten 2021 när vi räknar med att Covid-19 pandemin lugnat ner sig.

Lösa klinkerplattor i trapphusen

Diskussionen med JM ledde till att de lösa klinkers i trapphusen som identifierats återmonterades av JM som stod för arbetet och kostnaden.

Sprucket kakel i badrum

Medlemmarna i fyra lägenheter har anmält sprucket kakel i sina badrum av olika omfattning. Styrelsen har sedan 2018 drivit frågan mot KUAB, JM och försäkringsbolaget Sedgwick Nordic AB (utifrån byggförsäkring som är tecknad av JM med fastighetsägaren som förmånstagare) med hjälp av en utredning från KUAB och en från Polygon, men utan att få sprickorna accepterade som skada.

Felen borde ha uppdagats vid 5 års besiktningen (2017) men så skedde inte. JM och försäkringsbolaget fransäger sig ansvar så länge ingen "skada" enligt ovan kan påvisas.

Försäkringsbolaget har efter föreningens anmälan kort konstaterat att sprickorna bara kan anses estetiska då det inte finns någon konstaterad fuktskada och hänvisar till villkor att försäkringen inte gäller då felet saknar betydelse för byggnadens funktion.

Eftersom det inte finns en konstaterad fuktskada är det svårt för föreningen att hävda att felet gör att byggnaden inte uppfyller de tekniska egenskaper som man kan förvänta sig av den. Eftersom det inte uppkommit fuktskada kan försäkringsbolaget hävda att kaklet är tätt, trots sprickbildning. Risken för framtida fuktskada är inte relevant för försäkringsbolaget varför föreningen inte fått gehör med de försäkringsvillkor som föreningens försäkringsbolag har.

Notera: att kakel och dess fog inte är det fukttätande skiktet utan det utgörs av en gummimatta, membran eller annan behandling på vägg/golv bakom kaklet.

Om en vidare besiktning skulle få en konstaterad fuktskada är det mer sannolikt att föreningen kan få försäkringen att stå för kostnaderna, förutsatt att de skulle finna att felet har betydelse för byggnadens funktion. Om det uppstått en fuktskada är det för att ytskikten släpper igenom fukt/vatten vilket kan ses som att byggnaden inte håller de tekniska egenskaper som man kan förvänta sig av den. Vid en konstaterad fuktskada är inte skadan endast "estetisk".

För att säkerhetsställa att inget av de badrummen där man funnit kakelspricka, har fått en fuktskada ska samtliga fyra badrum besiktigas. Beroende på resultatet kommer styrelsen ånyo konsultera anlitad jurist för att se hur frågan ska diskuteras vidare med JM/försäkringsbolaget.

Om en besiktning skulle visa att det finns en fuktskada i något av badrummen som kan ses som ett väsentligt fel, dvs om den saknar en kärnegenskap som att inte ha fungerande väggar som håller tätt är det värt att föreningen tar upp diskussionen med JM igen.

Felen har upptäckts efter garantitiden, vilket innebär att bevisbördan övergått till föreningen. Föreningen kommer därför att behöva bra underlag i form av ett utförligt besiktningsprotokoll om den ska driva frågan vidare.

Sett utifrån skadans omfattning, kvarstår en fråga och det är om "risken" för ytskikt (enligt stadgarna) kan anses ha övergått till respektive medlem, eller om föreningen kan anses som förvärvare av fastigheten, har ett ansvar för det spruckna kaklet och bör stå kostnaderna för åtgärderna eller ska detta anses falla på respektive medlem då entreprenaden ska anses avslutad.

Enligt föreningens stadgar svarar bostadsrättshavarna för ytbeläggning på rummens alla väggar golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt. Detta innebär att medlemmen svarar för underhåll av kakel och häftmassan under.

Eftersom skadan har upptäckts under ansvarstiden (10 år) kan dock bostadsrättshavarna anmäla och kräva åtgärd under perioden för s.k. dolda fel, som exempelvis sprickor. Om föreningen dock inte får gehör för sin anmälan mot entreprenören torde det anses att ansvaret övergått till medlemmen genom ansvarsfördelningen i stadgarna. De estetiska skadorna för sprickorna bör därför enligt era stadgar vara medlemmens ansvar (underhåll), medan om det uppkommer en fuktskada som har sitt ursprung i ett dåligt utfört grundarbete (dolt fel) skulle ansvaret kunna tillfalla föreningen.

Utifrån ovanstående och diskussioner med anlitad jurist på SBC är följande nästa steg:

Föreningen beställer en fuktmätning från Polygon som tidigare gjort en utredning i en lägenhet, där alla fyra lägenheternas badrum mäts.

Därtill uppmanar föreningen respektive lägenhetsinnehavare att anmäla ärendet till sitt försäkringsbolag för att få deras syn på saken.

Utifrån dess resultat beslutas om nästa steg, kan ingen fuktskada påvisas bör enligt ovan och föreningens stadgar risken ansetts gått över på bostadsrättshavaren och därmed åligger det inte föreningen att bekosta de estetiska skadorna.

Energideklaration

En motion hade inkommit till stämman med förslaget att föreningen beställde en energideklaration av fastigheten för att få ett aktuellt värde. Den har genomförts och aktuellt värde finns anslagit i varje uppgång.

Miljörummet

Då behovet av att kunna slänga papper och kartonger ökat då fler handlar via e-handel, tog föreningen i år bort ett kärl för tidningar där behovet minskat och ökade för kartonger. Skyltningen av miljörummet har även uppdaterats och styrelsen har vid flera tillfällen informerat om att alla måste bli bättre på att sortera rätt och slänga i rätt kärl för att vi inte ska få ökade kostnader samt även av säkerhetsskäl.

Gården och gårdsgruppen

Under sensommaren upptäcktes getingbo i soffan på gården samt under trägolvet som sanerades, i samband med detta kunde det också konstateras att soffan på gården börjat ruttna. Den monterades i oktober ner och forslades bort. Till våren 2021 kommer den att ersättas med nya fina fristående soffor.

En gårdsgrupp har även startats upp utifrån motion på föreningsstämman. Gruppens uppgift är att skapa kontinuitet och med sin kunskap styra Riksbyggens insatser enligt vårt avtal med dem. Gården ingår i underhållsplanen och kostnader för planerade inköp av växter som behöver ersättas eller kompletteras med finns med i budgeten.

Säkerheten i fastigheten

Arbetsgruppen för säkerhet har fortsatt sitt arbete med frågor rörande hur vi kan förbättra säkerheten i fastigheten, dels i garaget och dels vid entréporterna.

Gruppen och styrelsen har fortsatt och titta och diskutera kameraövervakning i garaget, och rörande entréerna har olika förslag av porttelefon diskuterats för att helt ta bort användning av portkod. Därtill har styrelsen tittat på frågan hur minimera användning av kod genom att distribuera taggar till dem som normalt endast nyttjar kod, och samtidigt har översyn gjorts av systemet med taggar.

För att utöka säkerheten i garaget, beslöt styrelsen ta bort portkod in till garaget (via slussarna från trappuppgångarna) och endast möjliggöra inpassage via tagg eller nyckel. Vidare öka frekvensen av byte av portkod, som fungerar mellan 06:00-22:00 för att komma in i trapphusen.

Kostnaderna för att byta ut nuvarande system för portkod samt även att sätta upp kameraövervakning i garaget bedömde styrelsen inte motiverades av kostnaderna för att man skulle ta beslut i frågan utan beslöt istället att man vill inhämta stämmans åsikt.

Övrigt arbete kring säkerheten har även varit att gå igenom och aktualisera föreningen register över utkvitterade nycklar, både vad gäller medlemmar och entreprenörer, för att säkerställa att inga nycklar är på drift.

Hjärtstartare

Styrelsen har även tittat på frågan om att införskaffa hjärtstartare till föreningen och olika alternativ för det. Detta är också betingat med en hög kostnad och även här har styrelsen beslutat inhämta stämmans åsikt i frågan.

Bredband, TV och telefoni

Vi har under 2020 genomfört en upphandling, utifrån en offertförfrågan där styrelsen beskrev genom sju olika punkter de förutsättningar, förväntningar och krav som vi hade, allt för att få in offerter som skulle vara jämförbara och tydliga. Totalt sett har föreningen tittat på fyra olika alternativ, vilka har diskuterats ingående. Respektive leverantör har även varit inbjudna till ett styrelsemöte, för att berätta mer och svara på frågor. Efter många långa diskussioner fattades ett enhälligt beslut.

I januari 2021 löpte vårt nuvarande avtal med Bahnhof & Sappa ut. Den 7 januari 2021 bytte föreningen leverantör till Ownit, som är ett bolag inom Telenorkoncernen. Föreningen bibehåller nuvarande maxhastighet (1GB/s), men bytet kommer att medföra ett flertal förbättringar - däribland: Garanterad hastighet till routern om 700MB/s (Bahnhof erbjöd ingen garanti på hastigheter över 100MB/s), Box med möjlighet att bl.a. pausa och starta om, samt betydligt fler HD-kanaler. Önskar man ett större kanalutbud går det att beställa ett uppgraderat paket, alla medlemmar får rabatt/månad på större paket och playtjänst för TV som fungerar på mobilen, plattan eller extra-TV:n i hemmet, sommarstugan och på semesterresan (inom EU). Avtalet med Ownit är tecknat på fem år.

Brandskyddet

En brandsinspektion som skedde i februari 2020 som en del i ett grundarbete i brandskydd samt att alla lägenhetsinnehavare har erhållit foldern "Skydda dig mot brand hemma". För att säkerställa en uthållighet i vårt brandskydd sker fortsättningsvis interna brandskyddsinspektioner enligt krav. I foldern som delats ut nämns de aktiviteter som ligger närmast varje boende; som brandvarnarens funktion (minst en per lägenhet) samt att det råder ordning och reda i våra gemensamma utrymmen så utrymningsvägar hålls fria. Föreningens hur är ett "brandintelligent" hus, exempelvis är varje lägenhet en egen brandcell (skydd). Ventilationen ställer om sig om brandrök detekteras. Hissen ska inte användas vid brand men om så sker och hissens brandsensor indikerar brand, styrs hissen tillbaka till start våningen.

Vidare har det brandskyddet förstärkts genom att brandsläckare har införskattats och monterats i garaget samt i 2:ornas förrådsrum.

Uppdatering av trivselregler

Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens trivselregler och diskuterar förslag som kommer in från medlemmarna. Under i februari 2021 kommer en uppdatering av trivselreglerna göras och anslås på föreningens hemsida. Styrelsen jobbar hårt för att agera på både stora och till synes små problem, och är tacksamma för alla synpunkter, tips och önskemål.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	623	623	623
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 037	2 005	1 960	1 928
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 422	7 729	8 391	8 614
Elkostnad/m ² totalyta	34	33	29	31
Värmekostnad/m ² totalyta	16	39	42	39
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	27	26	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	81	94	115
Soliditet (%)	84	84	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	275	174	-66	273
Nettoomsättning (tkr)	3 496	3 549	3 549	3 691

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 501 m² bostäder och 1 205 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	70 412 000	0	0	70 412 000
Upplåtelseavgifter	109 988 000	0	0	109 988 000
Fond för yttre underhåll	3 137 808	559 000	0	2 578 808
S:a bundet eget kapital	183 537 808	559 000	0	182 978 808
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 866 521	-559 000	174 180	-1 481 050
Årets resultat	274 893	274 893	-174 180	174 180
S:a ansamlad förlust	-1 591 628	-284 107	0	-1 306 870
S:a eget kapital	181 946 179	274 893	0	181 671 938

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	274 893
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 307 521
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-559 000</u>
summa balanserat resultat	-1 591 628

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

46 407
<u>-1 545 221</u>

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	3 496 010	3 548 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 650	4 050
Summa rörelseintäkter		3 506 659	3 552 888
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 280 602	-1 327 495
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 238	-153 676
Personalkostnader	Not 6	-126 816	-127 793
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 307 422	-1 307 422
Summa rörelsekostnader		-2 918 078	-2 916 386
RÖRELSERESULTAT		588 581	636 502
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		331	2 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 671	-464 747
Summa finansiella poster		-314 340	-462 322
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		274 242	174 180
ÅRETS RESULTAT		274 242	174 180

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	214 000 047	215 307 469
Summa materiella anläggningstillgångar	214 000 047	215 307 469
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	214 000 047	215 307 469
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 994	739
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 122 583	1 746 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	45 212	42 824
Summa kortfristiga fordringar	1 170 789	1 790 217
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	786 287	36 087
Summa kassa och bank	786 287	36 087
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 957 076	1 826 304
SUMMA TILLGÅNGAR	215 957 123	217 133 773

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 400 000	180 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 137 808	2 578 808
Summa bundet eget kapital		183 537 808	182 978 808
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 866 521	-1 481 050
Årets resultat		274 893	174 180
Summa fritt eget kapital		-1 591 628	-1 306 870
SUMMA EGET KAPITAL		181 946 179	181 671 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 407 234	33 787 178
Summa långfristiga skulder		20 407 234	33 787 178
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		56 240	136 117
Skatteskulder		114 900	108 950
Övriga skulder		1 060	8 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	431 510	420 844
Summa kortfristiga skulder		13 603 710	1 674 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 957 123	217 133 773

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 800 374	2 804 802
Hyror lokaler momspliktiga	134 450	132 322
Hyror garage	525 000	538 000
Varmvattenintäkter	36 261	73 787
Öresutjämning	-76	-73
	3 496 010	3 548 838

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	8 477	0
Övriga intäkter	2 173	4 050
	10 650	4 050

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	164 822	149 354
	Fastighetsskötsel beställning	7 491	1 478
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 477	0
	Städning entreprenad	23 697	0
	Städning enligt beställning	0	13 096
	Mattvätt/Hyrmattor	54 128	41 677
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 151	36 368
	Hissbesiktning	3 495	3 408
	Myndighetstillsyn	17 899	0
	Gemensamma utrymmen	249	4 562
	Gård	20 117	7 226
	Serviceavtal	9 007	15 963
	Förbrukningsmateriel	7 180	28 171
	Teleport/hissanläggning	8 447	8 301
	Störningsjour och larm	1 560	0
	Brandskydd	13 562	0
	Fordon	294	56
		344 578	309 660
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 375	0
	Sophantering/återvinning	5 796	0
	Entré/trapphus	9 523	8 123
	Lås	13 489	5 498
	VVS	7 721	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 078	2 283
	Ventilation	14 483	5 633
	Elinstallationer	6 993	1 621
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 452	18 014
	Hiss	16 583	28 258
	Fasad	26 815	0
	Mark/gård/utemiljö	19 707	2 101
	Garage/parkering	549	10 458
	Skador/klotter/skadegörelse	12 784	0
		161 348	81 988
	Periodiskt underhåll		
	Garage/parkering	46 407	0
		46 407	0
	Taxebundna kostnader		
	El	194 572	187 740
	Värme	93 200	223 269
	Vatten	125 169	151 743
	Sophämtning/renhållning	81 968	103 012
		494 909	665 763
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 772	36 477
	Bredband	132 138	176 156
		175 910	212 633
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 450	57 450
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 280 602	1 327 495

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	2 144
	Medlemsinformation	49	1 390
	Tele- och datakommunikation	1 320	1 448
	Juridiska åtgärder	50 865	14 294
	Revisionsarvode extern revisor	27 438	23 701
	Föreningskostnader	3 226	2 500
	Styrelseomkostnader	0	4 507
	Fritids- och trivselkostnader	140	46
	Studieverksamhet	1 241	0
	Förvaltningsarvode	90 245	88 872
	Administration	4 074	4 689
	Korttidsinventarier	0	1 872
	Konsultarvode	23 416	8 213
		203 238	153 676

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Kostnadsersättningar	287	500
	Sociala kostnader	26 529	27 293
		126 816	127 793

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 307 422	1 307 422
		1 307 422	1 307 422

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	223 400 000	223 400 000
	Utgående anskaffningsvärde	223 400 000	223 400 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 092 531	-6 785 109
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 307 422	-1 307 422
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 399 953	-8 092 531
	Planenligt restvärde vid årets slut	214 000 047	215 307 469
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	68 876 228	68 876 228
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	83 382 000	83 382 000
	Taxeringsvärde mark	46 363 000	46 363 000
		129 745 000	129 745 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	124 000 000	124 000 000
	Lokaler	5 745 000	5 745 000
		129 745 000	129 745 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	96 900	96 900
	Skattekonto	63 770	57 835
	Momsavräkning	89 186	0
	Klientmedel hos SBC	872 728	1 553 346
	Fordringar kreditfakturer	0	38 573
		1 122 583	1 746 654
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald kostnad vatten	0	42 824
	Förutbetald kostnad fastighetsskötsel	45 212	0
		45 212	42 824
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 578 808	2 138 216
	Reservering enligt stadgar	559 000	559 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-118 408
	Vid årets slut	3 137 808	2 578 808

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,410 %	12 000 000	12 000 000	2021-04-30
SBAB	0,590 %	13 000 000	13 379 944	2023-05-08
Handelsbanken	1,460 %	8 407 234	9 407 234	2022-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		33 407 234	34 787 178	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 000 000	-1 000 000	
		20 407 234	33 787 178	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 907 234 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	70 786	60 406
Sociala avgifter	22 241	18 980
Ränta	10 229	27 229
Avgifter och hyror	328 254	314 229
	431 510	420 844

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppdaterade trivselregler

Styrelsen ser kontinuerligt över trivselreglerna, och diskuterar förslag som kommer in från medlemmarna. Under februari 2021 gjordes en uppdatering av trivselreglerna som finns anslagna på föreningens hemsida. Styrelsen jobbar hårt för att agera på både stora och till synes små problem, och är tacksamma för alla synpunkter, tips och önskemål.

Vatteninträngning i trapphusets bakre vägg, uppgång 28

En vattengenomträngning (in i trappan bredvid hissen i 28:an) utgången mot baksidan i 28an. Ett fel som JM åtgärdade 2015 men uppenbart inte fullständigt har återkommit. JM har påbörjat arbete med att öppna upp fasaden för att se varifrån vattnet kommer och i skrivande stund mistänks spångens infästningar i fasaden kunna vara orsaken.

Uppdatering av säkerheten för fastigheten

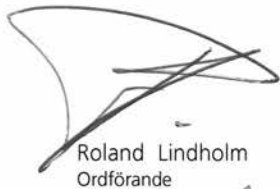
För att öka säkerheten i fastigheten har brytskydden på entrédörrarna (fram och baksida) förbättrats. Även låscylindern på grinden på baksidan har byts ut. Styrelsen har genomfört en upphandling mot slutet av 2020 och arbetet utfördes i början av 2021. Denna åtgärd beslöts att genomföras efter att man konstaterat att flera av husets entrédörrar hade brytmärken och för att de därigenom skulle bättre stå emot ett inbrott.

Föreningens lån med villkorsändringsdag 2021-04-30

Lånet med villkorsändringsdag 2021-04-30 på beloppet 12 000 000 kr kommer delas upp där 3 000 000 kr försätta löpa 12 månader med en räntebindningstid på 3 månader och resterande 9 000 000 kr läggs bundet i 3 år till 2024. Ränta bestäms exakt på villkorsändringsdagen men per 210324 var den rörliga 3 månaders räntan 0,39 och den bundna 3 års räntan 0,50. Långivare blir fortsatt SBAB.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 26 / 4 2021



Roland Lindholm
Ordförande



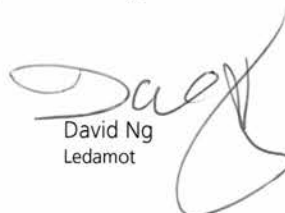
Dan Lindqvist
Ledamot



Jonas Wallentin
Ledamot

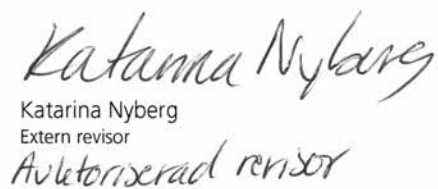


Jennifer Ferocaine
Ledamot



David Ng
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021



Katarina Nyberg
Extern revisor
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spannmålskajen
Org.nr 769622-2236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spannmålskajen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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, förfälskning, 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 Spannmålskajen 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.

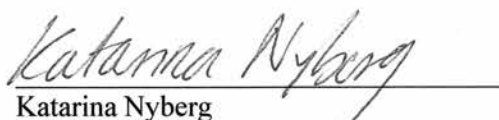
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Enligt lag om ekonomiska föreningar (1987:667) kap 7 § 9 ska årsmötet hållas senast juni månad men på grund av covid-19 hölls inte stämman förrän i september 2020.

Stockholm 2021-05-05


Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	2 804 000	2 800 374	2 804 000
Hyror lokaler momspliktiga	134 000	134 450	132 000
Hyror garage	552 000	525 000	540 000
Varmvattenintäkter	82 000	36 261	81 000
Öresutjämning	0	-76	0
Fakturerade kostnader	0	8 477	0
Övriga intäkter	0	2 173	0
	3 572 000	3 506 659	3 557 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-181 000	-164 822	-173 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-7 491	-11 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-10 477	0
Städning entreprenad	0	-23 697	0
Städning enligt beställning	0	0	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-44 000	-54 128	-42 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-2 151	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 495	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-17 899	0
Gemensamma utrymmen	0	-249	-2 000
Garage/parkering	0	0	-1 000
Sopphantering	0	0	-4 000
Gård	-11 000	-20 117	-13 000
Serviceavtal	-17 000	-9 007	-18 000
Förbrukningsmateriel	-26 000	-7 180	-28 000
Teleport/hissanläggning	-9 000	-8 447	-9 000
Störningsjour och larm	-2 000	-1 560	-4 000
Brandskydd	0	-13 562	0
Fordon	0	-294	0
	-300 000	-344 578	-314 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-100 000	-12 375	-103 000
Sopphantering/återvinning	0	-5 796	0
Entré/trapphus	0	-9 523	0
Lås	0	-13 489	0
VVS	0	-7 721	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 078	0
Ventilation	0	-14 483	0
Elinstallationer	0	-6 993	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-10 452	0
Hiss	0	-16 583	0
Fasad	0	-26 815	0
Mark/gård/utemiljö	0	-19 707	0
Garage/parkering	0	-549	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 784	0
	-100 000	-161 348	-103 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-300 000	0	-264 000
Garage/parkering	0	-46 407	0
	-300 000	-46 407	-264 000

Taxebundna kostnader			
El	-185 000	-194 572	-174 000
Värme	-225 000	-93 200	-250 000
Vatten	-150 000	-125 169	-150 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-81 968	-88 000
	-660 000	-494 909	-662 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-43 772	-38 000
Bredband	-150 000	-132 138	-177 000
	-188 000	-175 910	-215 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-58 000	-57 450	-57 450
	-58 000	-57 450	-57 450
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 225	-3 000
Medlemsinformation	-2 000	-49	-3 000
Tele- och datakommunikation	0	-1 320	0
Juridiska åtgärder	-15 000	-50 865	-15 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-27 438	-25 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 226	-28 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-140	-1 000
Studieverksamhet	0	-1 241	-2 000
Förvaltningsarvode	-94 000	-90 245	-91 000
Administration	-5 000	-4 074	-11 000
Konsultarvode	-50 000	-23 416	-10 000
	-200 000	-203 238	-189 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-287	-1 000
Bilersättning skattepliktig	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-26 529	-32 000
	-134 000	-126 816	-134 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 308 000	-1 307 422	-1 308 000
	-1 308 000	-1 307 422	-1 308 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 248 000	-2 918 078	-3 246 450
RÖRELSERESULTAT	324 000	588 581	310 550
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	200	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	131	0
Låneräntor	-300 000	-314 580	-450 000
Räntekostnader skattekonto	0	-15	0
Övriga räntekostnader	0	-76	0
	-300 000	-314 340	-450 000
RESULTAT	24 000	274 242	-139 450

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