



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 Höjden 18

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 2021 och 2022.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2005-06-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

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

Styrelsen

Stig Göran Magnus Arnmark	Ledamot
Mats Arne Hildorsson	Ledamot
Marija Cecilia Madeline Svensson	Ledamot

Eva Almén	Suppleant
Thomas Karl Lindén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Jonasson	Ordinarie Extern	One Economy
------------------	------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höjden 18	2006	Norrköping

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

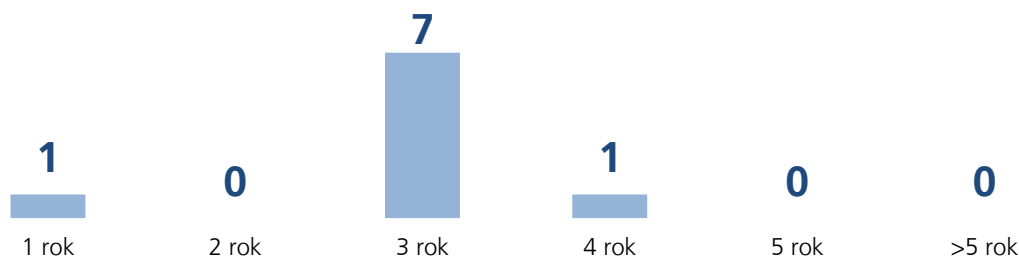
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 700 m², varav 700 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
I en del av huset så gjordes en spolning av hushållsavloppet.	2020	klart våren 2020
Byte av Tvättmaskin	2019	klart juni 2019
Elarbeten i tvättstugan	2019	klart juni 2019
Byte av låssystem till alla dörrar i fastigheten	2019	klart maj 2019
Byte cirkulationspump Fjärrvärme	2018	Klart december 2018
Renovering av fasad framsidan och kring tillhörande balkong lgh 1401	2017	Klart november 2017
Byte av ytterdörrar	2017	Byte av alla ytterdörrar till säkerhetsdörrar modell daloc
Anslutit vårt dagvattensystem/stuprör till kommunal anläggning under mark	2017	Klart december 2017
Vattenskada lgh 1301 och 1302	2017	Klart december 2017
Renovering balkonger	2015	Renovering av balkonger pga att bärande konstruktion är murken på översta våningarna

Planerat underhåll	År
Fortsatt renovering av fasad bör göras inom 3-5 år	2020-2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

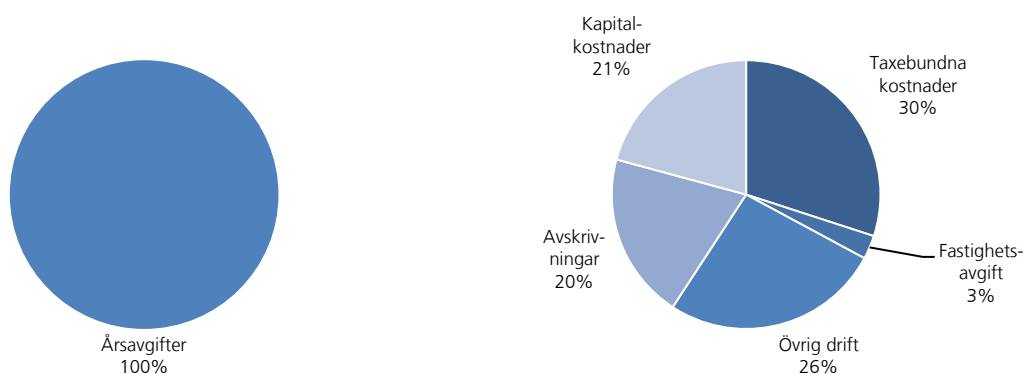
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
HSB	Fastighetsförvaltning
Com Hem	Kabel-tv
Trygghansa	Fastighetsförsäkring
E-ON	El och fjärrvärme

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	125 515	179 108
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	459 804	465 975
Ökning av kortfristiga skulder	8 470	0
	468 274	465 975
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	264 974	357 085
Finansiella kostnader	91 604	89 506
Minskning av långfristiga skulder	30 000	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	42 977
	386 578	519 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	207 211	125 515
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	81 696	-53 593

*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

Vi spolade del av stam på fastighetens vänstra sida sett framifrån. I övrigt vara det bara mindre åtgärder som städning av utemiljö och källare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 12

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	657	666	657	657
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 939	7 982	8 025	8 057
Elkostnad/m ² totalyta	25	27	22	18
Värmekostnad/m ² totalyta	121	133	132	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	25	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	131	128	110	130
Soliditet (%)	33	33	33	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	15	-69	11	-467
Nettoomsättning (tkr)	460	466	460	460

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 700 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	7 310 502	0	0	7 310 502
Kapitaltillskott	2 344 991	0	0	2 344 991
Fond för yttre underhåll	50 855	50 000	-60 095	60 950
S:a bundet eget kapital	9 706 348	50 000	-60 095	9 716 443
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 926 248	-50 000	-8 737	-6 867 511
Årets resultat	15 010	15 010	68 832	-68 832
S:a ansamlad förlust	-6 911 238	-34 990	60 095	-6 936 343
S:a eget kapital	2 795 110	15 010	0	2 780 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	15 010
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 876 248
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-6 911 238

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 911 238
----------------------------------	-------------------

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	459 804	465 975
Summa rörelseintäkter		459 804	465 975
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-207 727	-297 981
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 247	-59 104
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-88 216	-88 216
Summa rörelsekostnader		-353 190	-445 301
RÖRELSERESULTAT		106 614	20 674
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 604	-89 506
Summa finansiella poster		-91 604	-89 506
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 010	-68 832
ÅRETS RESULTAT		15 010	-68 832

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6,10	8 236 440	8 324 656
Summa materiella anläggningstillgångar	8 236 440	8 324 656
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 236 440	8 324 656
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	207 211	125 515
Summa kortfristiga fordringar	207 211	125 515
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	207 211	125 515
SUMMA TILLGÅNGAR	8 443 651	8 450 171

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 310 502	7 310 502
Kapitaltillskott		2 344 991	2 344 991
Fond för yttre underhåll	Not 8	50 855	60 950
Summa bundet eget kapital		9 706 348	9 716 443
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 926 248	-6 867 511
Årets resultat		15 010	-68 832
Summa fritt eget kapital		-6 911 238	-6 936 343
SUMMA EGET KAPITAL		2 795 110	2 780 100
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9,10	5 527 500	5 557 500
Summa långfristiga skulder		5 527 500	5 557 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9,10	30 000	30 000
Leverantörsskulder		13 860	15 492
Skatteskulder		12 861	12 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	64 320	54 686
Summa kortfristiga skulder		121 041	112 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 443 651	8 450 171

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader uppskrivning	100 år	100 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	459 804	465 975
	459 804	465 975

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	22 616	22 180
	Fastighetskötsel beställning	1 007	6 724
	Sotning	0	2 793
	Myndighetstillsyn	0	8 750
	Gård	0	947
	Förbrukningsmateriel	360	0
		23 983	41 394
	Reparationer		
	Entré/trapphus	671	0
	Lås	0	4 213
	VVS	1 415	0
	Ventilation	0	4 571
	Elinstallationer	0	4 265
	Skador/klotter/skadegörelse	1 075	0
		3 161	13 049
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	41 250
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	18 845
		0	60 095
	Taxebundna kostnader		
	El	17 724	18 672
	Värme	84 763	92 926
	Vatten	20 960	19 545
	Sophämtning/renhållning	9 122	8 132
		132 569	139 275
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 776	20 640
	Kabel-TV	11 377	11 135
		35 153	31 775
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	12 861	12 393
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	207 727	297 981
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	0	13 750
	Revisionsarvode extern revisor	10 463	-1 375
	Föreningskostnader	638	581
	Förvaltningsarvode	45 388	44 698
	Administration	758	1 450
		57 247	59 104
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	37 216	37 216
	Uppskrivning byggnad	51 000	51 000
		88 216	88 216

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 993 620	9 993 620
	Utgående anskaffningsvärde	9 993 620	9 993 620
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	5 100 000	5 100 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-51 000	-51 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-433 500	-382 500
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 615 500	4 666 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 335 464	-6 298 248
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 216	-37 216
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 372 680	-6 335 464
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 236 440	8 324 656
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 318 377	2 318 377
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark	3 915 000	3 915 000
		9 515 000	9 515 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 515 000	9 515 000
		9 515 000	9 515 000
Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	207 211	125 515
		207 211	125 515
Not 8	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	60 950	30 475
	Reservering enligt stadgar	50 000	30 475
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-60 095	0
	Vid årets slut	50 855	60 950

Not 9	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	1,760 %	2 200 000	2 200 000	2022-10-25
	Swedbank	1,280 %	2 000 000	2 000 000	2023-10-25
	Swedbank	1,990 %	1 357 500	1 387 500	2023-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		5 557 500	5 587 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	-30 000	
			5 527 500	5 557 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 407 500 kr.

Not 10	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	6 500 000	6 500 000

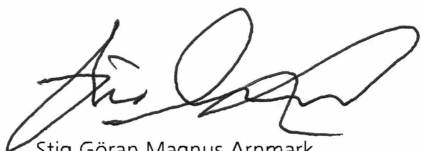
Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	13 206	18 839
	Avgifter och hyror	51 114	35 847
	Extern revisor	0	0
	Vattenskada	0	0
		64 320	54 686

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Rengöring av fasad vid bakgården planeras våren 2021. Spolning av stammarna är planerad att ske våren 2021.

Styrelsens underskrifter

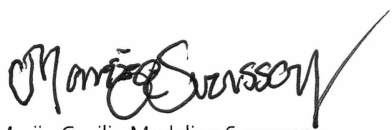
NORRKÖPING den 17 / 5 2021



Stig Göran Magnus Arnmark
Ledamot



Mats Arne Hildorsson
Ledamot

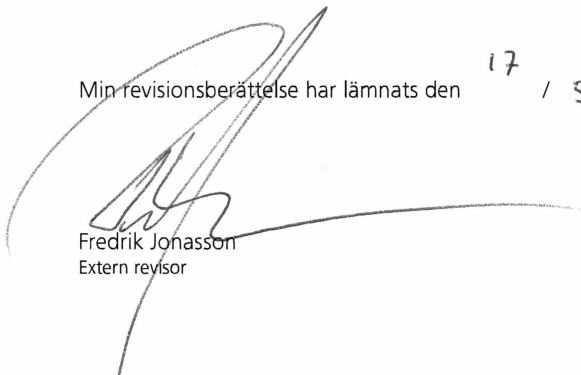


Marija Cecilia Madeline Svensson
Ledamot



Eva Almén
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021



Fredrik Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Höjden

Organisationsnummer 769613-7509

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Höjden för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Höjden för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

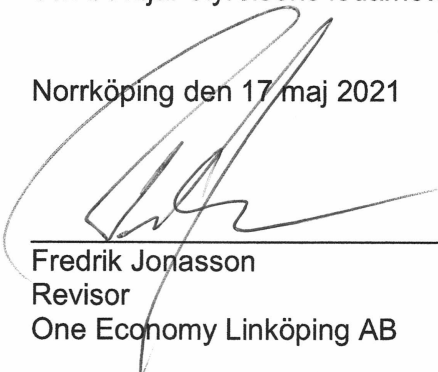
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

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

Norrköping den 17 maj 2021



Fredrik Jonasson
Revisor
One Economy Linköping AB

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	459 000	459 804	459 000
	459 000	459 804	459 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-24 000	-22 616	-23 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-1 007	-1 000
Sotning	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-1 000	0	0
Förbrukningsmateriel	0	-360	0
	-31 000	-23 983	-25 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-22 000	0	-18 000
Entré/trapphus	0	-671	0
VVS	0	-1 415	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 075	0
	-22 000	-3 161	-18 000
Taxebundna kostnader			
El	-20 000	-17 724	-17 000
Värme	-97 000	-84 763	-97 000
Vatten	-20 000	-20 960	-18 000
Sophämtning/renhållning	-9 000	-9 122	-9 000
	-146 000	-132 569	-141 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-23 776	-22 000
Kabel-TV	-12 000	-11 377	-12 000
	-34 000	-35 153	-34 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-13 000	-12 861	-12 401
	-13 000	-12 861	-12 401
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-9 000	-10 463	-9 000
Föreningskostnader	-1 000	-638	0
Förvaltningsarvode	-47 000	-45 388	-46 000
Administration	-2 000	-758	-3 000
	-59 000	-57 247	-58 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-38 000	-37 216	-38 000
Uppskrivning byggnad	-51 000	-51 000	-51 000
	-89 000	-88 216	-89 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-394 000	-353 190	-377 401
RÖRELSERESULTAT	65 000	106 614	81 599
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-99 000	-91 604	-99 000
	-99 000	-91 604	-99 000
RESULTAT	-34 000	15 010	-17 401

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