



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gula Gården



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 Gula Gården

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 2054.
- 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 1995-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 hos Bolagsverket. Verksamheten startade 1995-06-01 då fastigheterna köptes från AB Bostäder (Scania). Föreningen har sitt säte i Södertälje.

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

Styrelsen

Karl-Bertil Alm	Ordförande
Torkel Sundeby	Vice ordförande
Angelica Berrayane	Sekreterare
Helena Rantanikunen	Kassör
Kerstin Andersson	Ledamot
Jan Olof Johansson	Ledamot
Carina Nyh	Ledamot

Andras Csaba Kis	Suppleant
------------------	-----------

Vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-09 avgick följande personer från styrelsen:

Eva Thim Karlsson	Ledamot
Maria Sorrenti	Ledamot
Jari Silander	Ledamot

Emma Manfredsson	Suppleant
------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kerstin Andersson, Angelica Berrayane, Andras Csaba Kis och Carina Nyh.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Andersson
Lars Albinsson

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Öhrlings PwC
lekmannarevisor

Valberedning

Malin Bard
Johan Barpetrus

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-27. Ärende: beslut om gruppavtal bredband.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NYCKELPIGAN 1	1995 Kringelvägen 2 A-C	Södertälje
NYCKELPIGAN 2	1995 Kringelvägen 4 A-B	Södertälje
NYCKELPIGAN 3	1995 Dr Martingatan 6 A-B	Södertälje
NYCKELPIGAN 4	1995 Dr Martingatan 4	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1916 och består av 3 flerbostadshus varav ett är uppdelat på två fastighetsbeteckningar, och 2 småhus.

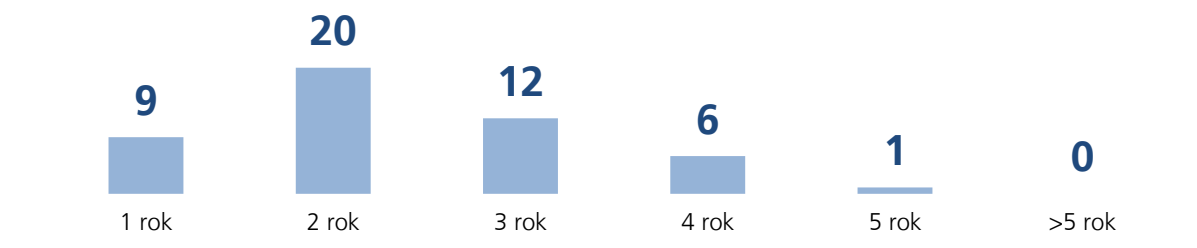
Fastigheternas värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 484 m², varav 3 484 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
34 P-platser	0 m ²	
19 extra förrådsutrymmen	336 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Hobbylokal	ca 20 kvm
Fyra tvättstugor och två torkrum	ca 65 kvm

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2054.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ommålning av all takplåt	2020	
Nytt staket vid parkering	2020	
Översyn av taken och åtgärd av felaktigt lagd takpapp.	2019	
Renovering av stickledningar och avloppsstammar	2018	
Ommålning av fönster och portar	2017	
Tilläggsisolering i långhuset	2017	
Stamspolning	2015	
Radonsanering	2015	
Brunn anlagd mellan småhusen	2013	
Ommålning av uthusen	2010	
Ommurning av resterande skorstenar	2009	
Ommålning av fönster	2008	
3-fas även installerad i Dr Martingatan 4	2007	
Ommurning av skorstenar	2004 - 2005	
Nya portar	2001 - 2002	
Undercentral	2000	
Omputsning av fasad	1997 - 1998	
Elstambyte	1978 - 1985	
Rörstambyte	1978 - 1985	
Omläggning av tak	1978 - 1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av gårdshusen	2021	
Tre farthinder på parkeringen.	2021	Eventuellt 2022
Omputsning källarvägg södra gaveln, Dr Martingatan 4	2021	
Buskar och rabatter längs husväggarna mot parkering, ersätts med grovt grus	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

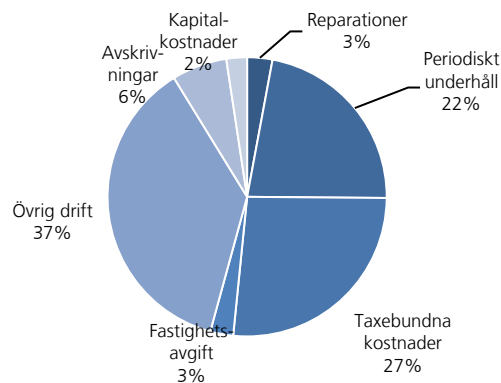
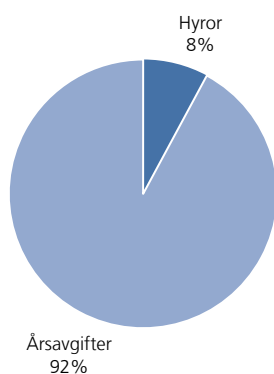
Avtal	Leverantör
Bredband 250/50 samt TV bas	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning	HSB
Trappstädning, snöröjning & sandning, trädgårdsskötsel	Aris Magklarar Städ & Fastighetsservice AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 250 013	1 588 255
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 454 854	2 367 101
Finansiella intäkter	23	211
Minskning långa fordringar	3 500	0
Minskning kortfristiga fordringar	2	2 112
Ökning av kortfristiga skulder	80 420	0
	2 538 799	2 369 424
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 384 719	1 821 233
Finansiella kostnader	61 814	92 618
Minskning av långfristiga skulder	46 432	746 432
Minskning av kortfristiga skulder	0	47 384
	2 492 965	2 707 667
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 295 846	1 250 013
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	45 833	-338 243

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde den planerade ommålningen av all takplåt under maj 2020.

Under sommaren 2020 byttes staketet mellan parkeringen och den kommunala gång- och cykelbanan ut.

Under en renovering av en lägenhet revs en rumsavskiljande vägg, vilken enligt utsago ej var bärande. Men det visade sig att den under ca 100 år fått en stöttande funktion, så bjälklaget mot lägenheten ovanför sjönk något. Det fick till följd att golvsikt uppstod på några ställen. Detta har varit ganska komplicerat och medfört att föreningen har behövt anlita såväl juridisk hjälp som en byggkonstruktör och en besiktningsman, vilket kostat föreningen drygt 200 000 kronor.

Vid en extrastämma 2020-09-27 antogs styrelsens förslag att teckna ett gruppavtal för Bredband med ComHem. Stämman antog även att avgiften på 169 kr per hushåll läggs på var och ens månadsavgift.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	630	630	612
Lån/m ² bostadsrättsyta	852	865	1 079	1 092
Elkostnad/m ² totalyta	13	25	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	139	135	149	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	30	25	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	27	32	35
Soliditet (%)	79	79	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-160	285	505	-1 077
Nettoomsättning (tkr)	2 455	2 357	2 374	2 288

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 484 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	4 737 147	0	0	4 737 147
Upplåtelseavgifter	5 576 294	0	0	5 576 294
Fond för yttre underhåll	1 891 619	121 038	150 000	1 620 581
S:a bundet eget kapital	12 205 060	121 038	150 000	11 934 022
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	108 910	-121 038	135 166	94 782
Årets resultat	-159 952	-159 952	-285 166	285 166
S:a ansamlad förlust	-51 042	-280 990	-150 000	379 948
S:a eget kapital	12 154 018	-159 952	0	12 313 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-159 952
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	229 949
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 038
summa balanserat resultat	-51 041

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

580 625
529 584

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	2 454 854	2 357 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 701
Summa rörelseintäkter		2 454 854	2 367 101
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 926 513	-1 479 562
Övriga externa kostnader	Not 5	-382 697	-272 291
Personalkostnader	Not 6	-75 509	-69 380
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-168 295	-168 295
Summa rörelsekostnader		-2 553 015	-1 989 528
RÖRELSERESULTAT		-98 161	377 573
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 814	-92 618
Summa finansiella poster		-61 791	-92 407
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-159 952	285 166
ÅRETS RESULTAT		-159 952	285 166

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	14 165 115	14 333 410
Summa materiella anläggningstillgångar	14 165 115	14 333 410
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	0	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 165 115	14 336 910
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 297 597	1 249 766
Summa kortfristiga fordringar	1 297 597	1 249 766
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	2 000
Summa kassa och bank	0	2 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 297 597	1 251 766
SUMMA TILLGÅNGAR	15 462 712	15 588 676

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 313 441	10 313 441
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 891 619	1 620 581
Summa bundet eget kapital		12 205 060	11 934 022
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		108 910	94 782
Årets resultat		-159 952	285 166
Summa fritt eget kapital		-51 042	379 948
SUMMA EGET KAPITAL		12 154 018	12 313 970
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 996 668	866 750
Summa långfristiga skulder		1 996 668	866 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	970 000	2 146 350
Leverantörsskulder		106 396	59 646
Skatteskulder		5 529	3 033
Övriga skulder		0	188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	230 101	198 739
Summa kortfristiga skulder		1 312 026	2 407 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 462 712	15 588 676

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 261 763	2 195 886
Hyror lokaler	7 020	7 800
Hyror parkering	145 600	116 700
Hyror förråd	40 450	37 020
Öresutjämning	20	-6
	2 454 854	2 357 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	9 701
	0	9 701

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 616	67 592
	Fastighetsskötsel beställning	13 396	8 453
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 030	41 426
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 514	10 625
	Snöröjning/sandning	14 801	55 564
	Städning entreprenad	65 208	63 000
	Städning enligt beställning	19 500	29 500
	Sotning	0	1 970
	Myndighetstillsyn	4 696	28 810
	Gemensamma utrymmen	0	15 000
	Sophantering	3 275	2 813
	Gård	19 753	14 331
	Serviceavtal	22 314	21 457
	Förbrukningsmateriel	2 532	5 180
	Brandskydd	0	2 750
		313 634	368 471
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	838	0
	Tvättstuga	56 934	39 285
	Entré/trapphus	0	1 960
	Lås	13 461	4 186
	VVS	0	17 417
	Värmeanläggning/undercentral	0	963
	Elinstallationer	3 141	2 849
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 502
	Tak	0	76 633
	Fönster	0	1 494
	Mark/gård/utemiljö	0	14 625
	Skador/klotter/skadegörelse	1 343	1 680
		75 717	170 594
	Periodiskt underhåll		
	Tak	434 375	0
	Mark/gård/utemiljö	146 250	0
		580 625	0
	Taxebundna kostnader		
	El	46 698	87 711
	Värme	484 127	471 485
	Vatten	101 432	104 084
	Sophämtning/renhållning	60 018	77 198
		692 275	740 478
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 966	79 966
	Kabel-TV	85 284	53 957
	Bredband	30 420	0
		195 670	133 923
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 592	66 096
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 926 513	1 479 562

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 143	0
	Juridiska åtgärder	114 640	0
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 188	30 000
	Föreningskostnader	905	4 781
	Styrelseomkostnader	1 677	842
	Fritids- och trivselkostnader	931	1 265
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	125 252	123 348
	Administration	8 813	3 877
	Korttidsinventarier	5 990	0
	Konsultarvode	89 157	108 178
		382 697	272 291

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	61 800	56 400
	Kostnadsersättningar	126	0
	Sociala kostnader	13 583	12 980
		75 509	69 380

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	113 506	113 506
	Förbättringar	54 789	54 789
		168 295	168 295

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 927 739	16 927 739
	Utgående anskaffningsvärde	16 927 739	16 927 739
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 594 329	-2 426 033
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 295	-168 295
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 762 624	-2 594 329
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 165 115	14 333 410
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 837 655	2 837 655
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 150 000	28 150 000
	Taxeringsvärde mark	12 196 000	12 196 000
		40 346 000	40 346 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 346 000	40 346 000
		40 346 000	40 346 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	0	3 500
	Återbetalning av insats har skett under 2020	0	3 500
		0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 751	1 753
	Klientmedel hos SBC	1 295 846	1 248 013
		1 297 597	1 249 766
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 620 581	1 349 543
	Reservering enligt stadgar	121 038	121 038
	Reservering enligt stämmobeslut	150 000	150 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 891 619	1 620 581

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,850 %	694 168	453 750	2021-02-08
Handelsbanken	1,350 %	448 750	712 600	2024-09-30
Handelsbanken	1,650 %	853 750	866 750	2024-07-30
Handelsbanken	1,850 %	970 000	980 000	2021-03-22
Summa skulder till kreditinstitut		2 966 668	3 013 100	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-970 000	-2 146 350	
		1 996 668	866 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 734 508 kr.

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

Dock räknas lånet med villkorsändringsdag 2021-02-08 som långfristigt.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 024 500	11 024 500

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	3 987	5 077
Avgifter och hyror	226 114	193 662
	230 101	198 739

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har i budget för 2021 avsatt pengar för:

- Om putsning av källarväggen på södra gaveln av Dr Martingatan 4.
- Rabatterna längs husväggarna mot parkeringen grävs upp och fylls ut med grovt grus för att minska fukthalten i källarväggarna.
- Ommålning av gårdshusen.
- Tre farthinder på parkeringen. Eventuellt skjuts detta upp till 2022.

Styrelsens underskrifter

SÖDERTÄLJE den 28 / 3 2021



Karl-Bertil Alm
Ordförande



Torkel Sundebý
Vice ordförande



Angelica Berrayane
Sekreterare



Helena Rantanikunen
Kassör



Kerstin Andersson
Ledamot



Jan Olof Johansson
Ledamot



Carina Nyh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gula Gården, org.nr 769600-6753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gula Gården 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av den budgetrapport som finns bilagd till årsredovisningen (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende den andra informationen.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.



Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Gula Gården

för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

BA

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den 6 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 262 000	2 261 763	2 261 000
Hyror lokaler	0	7 020	0
Hyror parkering	145 000	145 600	142 000
Hyror förråd	47 000	40 450	47 000
Bredbandsintäkter	97 400	0	0
Öresutjämning	0	20	0
	2 551 400	2 454 854	2 450 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-72 000	-69 616	-98 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-13 396	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-30 000	-46 030	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-32 514	-14 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-14 801	-74 000
Städning entreprenad	-68 000	-65 208	-85 000
Städning enligt beställning	0	-19 500	0
Myndighetstillsyn	-5 000	-4 696	-5 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	0
Sopphantering	-3 000	-3 275	0
Gård	0	-19 753	-20 000
Serviceavtal	-21 000	-22 314	-22 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 532	-4 000
Brandskydd	-3 000	0	0
	-264 000	-313 634	-322 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-140 000	0	-140 000
Gemensamma utrymmen	0	-838	0
Tvättstuga	-60 000	-56 934	-60 000
Lås	-5 000	-13 461	0
Elinstallationer	-5 000	-3 141	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-50 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 343	0
	-210 000	-75 717	-250 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	-450 000
Tak	0	-434 375	0
Mark/gård/utemiljö	-250 000	-146 250	-150 000
	-300 000	-580 625	-600 000
Taxebundna kostnader			
El	-48 000	-46 698	-51 000
Värme	-520 000	-484 127	-540 000
Vatten	-101 000	-101 432	-100 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-60 018	-80 000
	-734 000	-692 275	-771 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-84 000	-79 966	-109 000
Kabel-TV	-207 600	-85 284	-45 000
Bredband	0	-30 420	0
	-291 600	-195 670	-154 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-68 600	-68 592	-66 000
	-68 600	-68 592	-66 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 500	-2 143	-1 000
Juridiska åtgärder	-75 000	-114 640	0
Hyresförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-28 188	-30 000
Föreningskostnader	-1 000	-905	-7 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 677	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-931	-4 000
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-130 000	-125 252	-126 000
Administration	-5 000	-8 813	-8 000
Korttidsinventarier	0	-5 990	0
Konsultarvode	-86 000	-89 157	0
	-332 500	-382 697	-176 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-60 600	-75 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-1 200	-2 000
Bilersättning skattefri	0	-126	0
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-13 583	-22 300
	-92 000	-75 509	-99 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-114 000	-113 506	-114 000
Förbättringar	-55 000	-54 789	-55 000
	-169 000	-168 295	-169 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 461 700	-2 553 015	-2 607 300
RÖRELSERESULTAT	89 700	-98 161	-157 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-2	0
Låneräntor	-50 000	-61 803	-80 000
Övriga räntekostnader	0	-11	0
	-50 000	-61 791	-80 000
RESULTAT	39 700	-159 952	-237 300

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