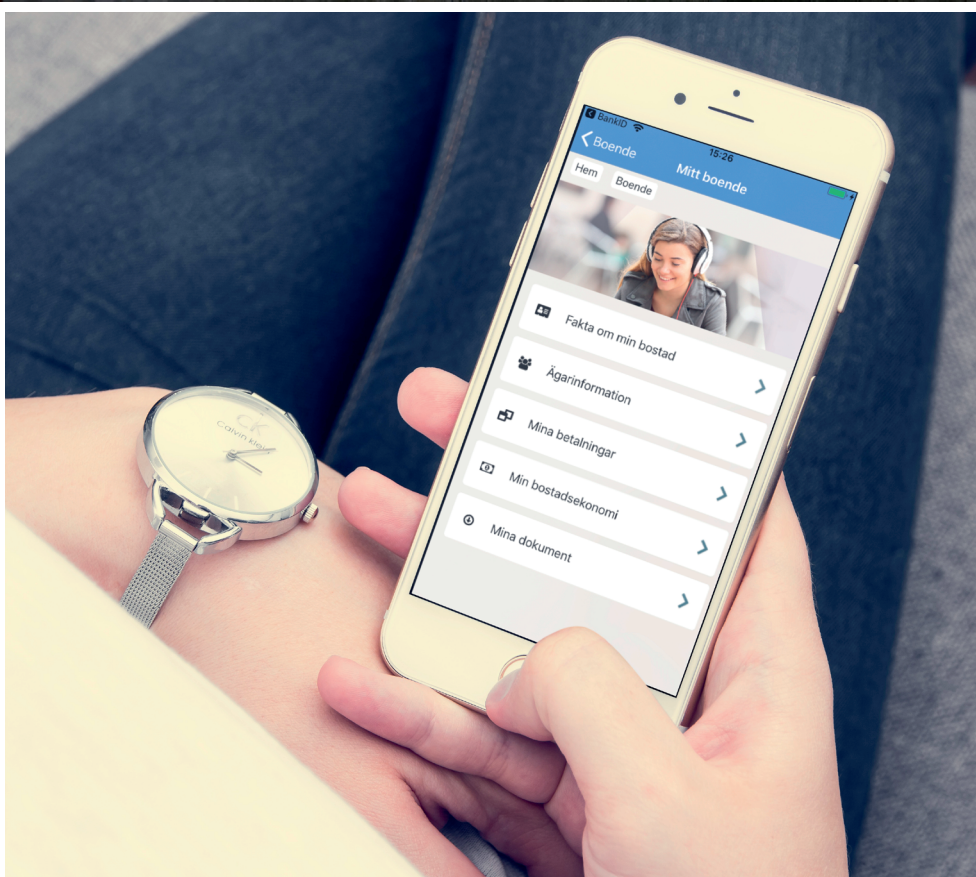






# Varsågod!

## 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## HSB Bostadsrättsföreningen Sjöberg i Sollentuna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2019 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

##### Styrelsen

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Christian Andersson     | Ledamot |
| Cecilia Göransson       | Ledamot |
| Ann-Charlotte Lindström | Ledamot |
| Helena Nimeby           | Ledamot |
| Marita Torén            | Ledamot |
| Stefan Viklund          | Ledamot |
| Anders Wängberg         | Ledamot |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Margareta Ekenstam | Suppleant |
| Hampus Lööv        | Suppleant |
| Britt Möller       | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Adnin Ali  
Bo Sandegren  
Anton Ahrenberg

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

BoRevision

#### Valberedning

Christoffer Erngren  
Therese Kennerberg

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun     |
|----------------------|---------|------------|
| Sjötungan 1          | 1974    | Sollentuna |
| Sjötången 1          | 1974    | Sollentuna |

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1974 och består av 17 flerbostadshus.

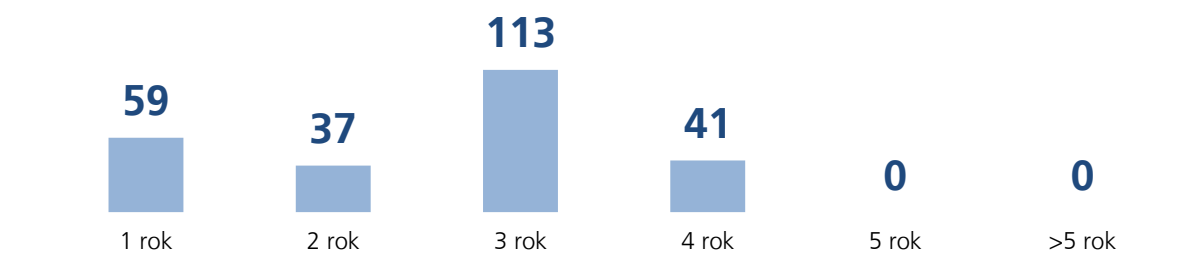
Fastigheternas värdeår är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 22 358 m<sup>2</sup>, varav 18 353 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 4 005 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 250 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid  |
|------------------------|--------------------|---------|
| Förråd 48 st           | 274 m <sup>2</sup> | Löpande |
| Affärslokal            | 130 m <sup>2</sup> | Löpande |
| Affärslokal            | 60 m <sup>2</sup>  | Löpande |
| Affärslokal            | 60 m <sup>2</sup>  | Löpande |

| Gemensamhetsutrymmen  | Kommentar                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------|
| Föreningslokal        | Kan hyras av föreningens medlemmar för fest, barnkalas mm |
| Övernattningslägenhet | Kan hyras av föreningens medlemmar.                       |
| Garage                | 216 p-platser + 25 besöksplatser + 9 mc-platser           |



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2019-11-16.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                             | År          |                    |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|
| Nya spaljéer mellan hus                                                      | 2019        |                    |
| Fallskydd i dagvattenbrunnar                                                 | 2019        |                    |
| Byte till LED på resterande armaturer i garage                               | 2019        |                    |
| Kameraövervakning (Garage och Söprum)                                        | 2019        |                    |
| Underhåll trästaket                                                          | 2019        |                    |
| Underhåll av gräs- och planteringsytor, träd och buskar.                     | 2019        |                    |
| Radonmätning                                                                 | 2019        |                    |
| Planerat underhåll                                                           | År          | Kommentar          |
| Byte fönster och altandörrar                                                 | 2020        |                    |
| Underhåll av gräs- och planteringsytor, träd och buskar.                     | 2020        | Arbete fortsätter. |
| Relining bottenplatta, resterande 11 hus                                     | 2020        |                    |
| Entréparti aluminium, komplett byte                                          | 2020        |                    |
| Radonåtgärder om mätningar visar på otillräcklig effekt av vidtagna åtgärder | 2020        |                    |
| Renovering tvättstuga, samt byte till nya maskiner.                          | 2020        | Lomvägen 639.      |
| Forts. radonmätning                                                          | 2020        | Kvarstående ytor.  |
| Renovering tvättstuga, samt byte till nya maskiner.                          | 2021 - 2022 | Resterande hus.    |
| Balkongplatta målning undersida                                              | 2022        |                    |
| Målning trapphus och korridorer                                              | 2022        |                    |
| Byte takduk, 17 hus                                                          | 2023        |                    |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                                         | Leverantör                                   |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB          |
| Teknisk fastighetsförvaltning                 | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB /Driftia |
| Markskötsel                                   | Lövhagen mark och trädgård                   |
| Städning                                      | Städpulsen KB                                |
| Parkeringsövervakning                         | Servisec                                     |
| Accesskontroll (lås) och bokningar            | NewSafe                                      |
| Övervakning                                   | Servisec                                     |

### Övrig information

#### Revisor

Intern revisor samt suppleant har tillsatts sedan stämma 2019.

#### Målsättningsprogram

Styrelsen fastslog vid budgetmöte den 15 januari 2002 målsättningsprogrammet som revideras årligen vid budgetmötet i november. Bland målen kan nedanstående framhållas:

#### Styrelse/medlemmar

- Vår målsättning är att styrelsen ska spegla föreningens medlemssammansättning.
- Att det ska vara jämn könsfördelning i styrelsen och att föreningen ska tillvarata medlemmarnas kompetenser.
- Att anordna fika för föreningens medlemmar, tillsammans med styrelsen, en gång per termin.

#### Medlemsaktiviteter

- Halloween-Party
- Våffelparty
- Adventsfika
- Föreningens första golftävling
- Kräftskiva
- Trevnadskväll.

#### Information/utbildning

- Regelbunden uppdatering av föreningens hemsida, minst en gång per månad.
- Informationsblad till medlemmarna minst två gånger per år.
- Regelbunden information på anslagstavlor.
- Information om brandsäkerhet till föreningens medlemmar.

#### Miljö/utemiljö

- Följa utvecklingen när det gäller sophantering och källsortering.
- Följa teknikutvecklingen inom miljöområdet och att i möjligaste mån använda miljövänliga lösningar vid åtgärder enligt föreningens underhållsplan

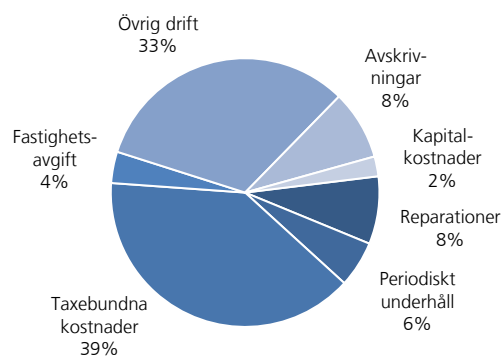
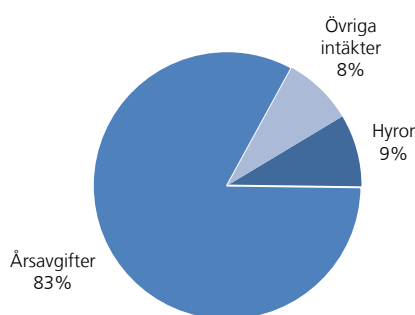
#### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019              | 2018              |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>6 662 334</b>  | <b>12 996 981</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                   |
| Rörelseintäkter                          | 13 634 088        | 13 136 057        |
| Finansiella intäkter                     | 533               | 407               |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                 | 882 043           |
|                                          | <b>13 634 621</b> | <b>14 018 507</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 10 047 623        | 18 999 854        |
| Finansiella kostnader                    | 270 546           | 291 439           |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 10 542            | 52 893            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 988 964           | 1 008 968         |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 251 615           | 0                 |
|                                          | <b>11 569 289</b> | <b>20 353 154</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>8 727 666</b>  | <b>6 662 334</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>2 065 332</b>  | <b>-6 330 647</b> |

\*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 1 377 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

Styrelsen fick på årsstämman 2018 i uppdrag av motion, att utreda lösning för kameraövervakning i soprum och källsorteringsrum. På årsstämman 2019 lade styrelsen fram en proposition på kameraövervakning samt övervakning i området.

Denna proposition blev bifallen och infördes under verksamhetsåret 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 250 st  
Överlåtelse under året: 17 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 325  
Tillkommande medlemmar: 25  
Avgående medlemmar: 28  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 322

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 615    | 600    | 591    | 591    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 687  | 1 741  | 1 796  | 1 562  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 51     | 45     | 42     | 42     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 102    | 102    | 99     | 100    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 30     | 29     | 25     | 27     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 12     | 13     | 12     | 19     |
| Soliditet (%)                            | 25     | 20     | 31     | 31     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 2 371  | -7 100 | 1 680  | 146    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 13 381 | 13 069 | 12 917 | 12 896 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 353 m<sup>2</sup> bostäder och 4 005 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 1 650 400                  | 0                        | 0                                                                      | 1 650 400                  |
| Fond för yttre underhåll       | 1 177 000                  | 0                        | -2 211 658                                                             | 3 388 658                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>2 827 400</b>           | <b>0</b>                 | <b>-2 211 658</b>                                                      | <b>5 039 058</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 5 916 073                  | 0                        | -4 888 488                                                             | 10 804 560                 |
| Årets resultat                 | 2 371 136                  | 2 371 136                | 7 100 146                                                              | -7 100 146                 |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>8 287 209</b>           | <b>2 371 136</b>         | <b>2 211 658</b>                                                       | <b>3 704 415</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>11 114 610</b>          | <b>2 371 136</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>8 743 473</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                                     | 2 371 136        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 5 916 073        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>8 287 209</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| extra reservering till fond för yttre underhåll | -1 177 000       |
| av fond för yttre underhåll ianspråktas         | 626 919          |
| <b>att i ny räkning överförs</b>                | <b>7 737 128</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                   |                   |
|------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 13 380 904        | 13 068 880        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 253 184           | 67 177            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>13 634 088</b> | <b>13 136 057</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                    |                    |
|-------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -8 636 520         | -17 322 515        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -1 078 279         | -1 347 029         |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -332 823           | -330 309           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -945 317           | -945 317           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-10 992 939</b> | <b>-19 945 170</b> |

### RÖRELSERESULTAT

**2 641 149**      **-6 809 114**

### FINANSIELLA POSTER

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 533             | 407             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -270 546        | -291 439        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | <b>-270 013</b> | <b>-291 032</b> |

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**2 371 136**      **-7 100 146**

### ÅRETS RESULTAT

**2 371 136**      **-7 100 146**

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                          | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>             |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8                            | 35 786 935        | 36 732 252        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>       | <b>35 786 935</b> | <b>36 732 252</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>35 786 935</b> | <b>36 732 252</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                      |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                        | 4 311             | 9 295             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9        | 8 766 664         | 6 728 870         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 | 619 738           | 576 674           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                | <b>9 390 713</b>  | <b>7 314 839</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>9 390 713</b>  | <b>7 314 839</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>45 177 648</b> | <b>44 047 091</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 1 650 400         | 1 650 400         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 1 177 000         | 3 388 658         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>2 827 400</b>  | <b>5 039 058</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 5 916 073         | 10 804 560        |
| Årets resultat                                 |           | 2 371 136         | -7 100 146        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>8 287 209</b>  | <b>3 704 415</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>11 114 610</b> | <b>8 743 473</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 12 310 208        | 17 244 554        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>12 310 208</b> | <b>17 244 554</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 18 657 952        | 14 712 570        |
| Leverantörsskulder                             |           | 1 197 880         | 1 562 404         |
| Skatteskulder                                  |           | 45 851            | 31 729            |
| Övriga skulder                                 |           | 77 018            | 81 958            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 1 774 130         | 1 670 403         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>21 752 831</b> | <b>18 059 064</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>45 177 648</b> | <b>44 047 091</b> |



## 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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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    | 2019   | 2018   |
|------------------|--------|--------|
| Byggnader        | 100 år | 100 år |
| Garage/parkering | 40 år  | 40 år  |
| Kodlås           | 10 år  | 10 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2019              | 2018              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter                | 11 284 938        | 11 009 732        |
| Hyror lokaler              | 100 413           | 107 894           |
| Hyror parkering            | 81 140            | 125 743           |
| Hyror garage               | 1 019 454         | 962 101           |
| Hyror förråd               | 1 060             | 523               |
| Bredbandsintäkter          | 375 000           | 375 000           |
| Elintäkter                 | 473 918           | 463 018           |
| Gemensamhetslokal          | 6 100             | 8 400             |
| Avgift andrahandsuthyrning | 13 020            | 16 473            |
| Gästlägenhet               | 26 000            | 0                 |
| Öresutjämning              | -140              | -4                |
|                            | <b>13 380 904</b> | <b>13 068 880</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2019           | 2018          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fakturerade kostnader  | 750            | 0             |
| Övriga erhållna bidrag | 0              | 14 745        |
| Försäkringsersättning  | 244 964        | 43 313        |
| Övriga intäkter        | 7 470          | 9 119         |
|                        | <b>253 184</b> | <b>67 177</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 0                | 2 649            |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 166 736          | 229 000          |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 304 944          | 304 944          |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 109 676          | 45 295           |
|              | Snöröjning/sandning                | 145 208          | 236 037          |
|              | Städning entreprenad               | 305 538          | 280 380          |
|              | Städning enligt beställning        | 66 421           | 0                |
|              | Myndighetstillsyn                  | 0                | 3 750            |
|              | Bevakning                          | 95 814           | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                | 3 753            | 2 049            |
|              | Garage                             | 11 000           | 18 188           |
|              | Sophantering                       | 7 239            | 0                |
|              | Gård                               | 0                | 10 440           |
|              | Serviceavtal                       | 91 537           | 73 856           |
|              | Förbrukningsmateriel               | 108 509          | 25 558           |
|              | Störningsjour och larm             | 3 370            | 12 500           |
|              | Brandskydd                         | 10 319           | 5 824            |
|              | Fordon                             | 0                | 1 634            |
|              |                                    | <b>1 430 064</b> | <b>1 252 103</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar            | 5 454            | 2 253            |
|              | Brf Lägenheter                     | 141 405          | 4 159            |
|              | Tvättstuga                         | 43 589           | 89 864           |
|              | Sophantering/återvinning           | 2 300            | 4 411            |
|              | Entré/trapphus                     | 30 516           | 21 650           |
|              | Lås                                | 29 391           | 107 438          |
|              | VVS                                | 162 625          | 146 004          |
|              | Värmeanläggning/undercentral       | 25 559           | 5 863            |
|              | Ventilation                        | 54 928           | 1 706            |
|              | Elinstallationer                   | 63 759           | 56 922           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 28 117           | 111 609          |
|              | Bredband                           | 3 919            | 0                |
|              | Fönster                            | 1 550            | 0                |
|              | Balkonger/altaner                  | 0                | 31 250           |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 124 894          | 47 905           |
|              | Garage/parkering                   | 51 285           | 57 193           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse        | 19 811           | 449 875          |
|              | Vattenskada                        | 127 048          | 99 212           |
|              |                                    | <b>916 150</b>   | <b>1 237 314</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                  |                  |
|              | Byggnad                            | 0                | 71 875           |
|              | Tvättstuga                         | 0                | 47 806           |
|              | VVS                                | 342 789          | 5 990 812        |
|              | Stambyte                           | 0                | 795 375          |
|              | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon       | 262 500          | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 21 630           | 0                |
|              | Garage/parkering                   | 0                | 2 420 539        |
|              |                                    | <b>626 919</b>   | <b>9 326 407</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER fortsättning</b>     | <b>2019</b>      | <b>2018</b>       |
|--------------|----------------------------------------|------------------|-------------------|
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                   |
|              | El                                     | 1 133 708        | 1 017 259         |
|              | Värme                                  | 2 278 273        | 2 287 893         |
|              | Vatten                                 | 664 624          | 658 476           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 327 274          | 310 541           |
|              | Grovsopor                              | 18 756           | 33 818            |
|              |                                        | <b>4 422 635</b> | <b>4 307 986</b>  |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                   |
|              | Försäkring                             | 347 268          | 330 731           |
|              | Kabel-TV                               | 89 844           | 89 764            |
|              | Bredband                               | 375 000          | 375 000           |
|              |                                        | <b>812 112</b>   | <b>795 495</b>    |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>428 640</b>   | <b>403 210</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>8 636 520</b> | <b>17 322 515</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|---------------------------------|------------------|------------------|
|              | Kreditupplysning                | 0                | 4 059            |
|              | Medlemsinformation              | 9 839            | 5 515            |
|              | Tele- och datakommunikation     | 25 250           | 31 621           |
|              | Juridiska åtgärder              | 6 016            | 22 500           |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 6 375            | 11 050           |
|              | Hyresförluster                  | 421              | 1                |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 21 500           | 21 469           |
|              | Föreningskostnader              | 10 969           | 16 763           |
|              | Styrelseomkostnader             | 23 106           | 11 110           |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 6 181            | 7 893            |
|              | Studieverksamhet                | 7 625            | 0                |
|              | Förvaltningsarvode              | 762 000          | 853 324          |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 0                | 61 399           |
|              | Administration                  | 32 310           | 22 438           |
|              | Konsultarvode                   | 83 683           | 195 082          |
|              | Medlemsavgifter ej avdragsgill  | 72 515           | 72 515           |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 10 490           | 10 290           |
|              |                                 | <b>1 078 279</b> | <b>1 347 029</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 253 256        | 257 959        |
|              | Sociala kostnader                        | 79 567         | 72 350         |
|              |                                          | <b>332 823</b> | <b>330 309</b> |

| <b>Not 7</b>  | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                                    | <b>2019</b>        | <b>2018</b>        |
|---------------|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|               | Byggnad                                                 | 317 901            | 317 901            |
|               | Förbättringar                                           | 627 416            | 627 416            |
|               |                                                         | <b>945 317</b>     | <b>945 317</b>     |
| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                               | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                    |                    |
|               | Vid årets början                                        | 50 136 571         | 50 136 571         |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>50 136 571</b>  | <b>50 136 571</b>  |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                    |                    |
|               | Vid årets början                                        | -13 404 319        | -12 459 002        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -945 317           | -945 317           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-14 349 636</b> | <b>-13 404 319</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>35 786 935</b>  | <b>36 732 252</b>  |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med              | 4 354 095          | 4 354 095          |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 183 757 000        | 155 081 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 122 682 000        | 84 815 000         |
|               |                                                         | <b>306 439 000</b> | <b>239 896 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                    |                    |
|               | Bostäder                                                | 298 000 000        | 233 000 000        |
|               | Lokaler                                                 | 8 439 000          | 6 896 000          |
|               |                                                         | <b>306 439 000</b> | <b>239 896 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                             | 32 717             | 32 717             |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 8 727 666          | 6 662 334          |
|               | Inkasso                                                 | 6 281              | 6 281              |
|               | Fordringar                                              | 0                  | 27 537             |
|               |                                                         | <b>8 766 664</b>   | <b>6 728 870</b>   |
| <b>Not 10</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|               | Försäkring                                              | 381 995            | 347 268            |
|               | Kabel-TV                                                | 22 469             | 22 453             |
|               | Bredband                                                | 93 750             | 93 750             |
|               | Upplupen intäkt individuell elavläsning                 | 117 762            | 113 203            |
|               | Tele- och datakommunikation                             | 3 762              | 0                  |
|               |                                                         | <b>619 738</b>     | <b>576 674</b>     |

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 3 388 658         | 3 700 125         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 0                 | 0                 |
|               | Reservering enligt underhållsplan   | 1 177 000         | 1 177 000         |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -3 388 658        | -1 488 467        |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 177 000</b>  | <b>3 388 658</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2018-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Nordea                                         | 0,770 %                         | 13 279 158                   | 0                            | 2022-05-18                       |
|               | Nordea                                         | 0,000 %                         | 0                            | 8 708 849                    | Lånet löst                       |
|               | Nordea                                         | 0,000 %                         | 0                            | 4 994 753                    | Lånet löst                       |
|               | Nordea                                         | 0,910 %                         | 5 327 250                    | 5 497 250                    | 2020-06-17                       |
|               | Nordea                                         | 0,860 %                         | 12 361 752                   | 12 756 272                   | 2020-06-17                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>30 968 160</b>            | <b>31 957 124</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -18 657 952                  | -14 712 570                  |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>12 310 208</b>            | <b>17 244 554</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 123 410 kr.

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

| <b>Not 13</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 33 077 204        | 33 077 204        |

| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | El                                                      | 104 478           | 99 938            |
|               | Värme                                                   | 319 482           | 337 443           |
|               | Vatten                                                  | 88 596            | 79 975            |
|               | Sophämtning                                             | 26 598            | 22 762            |
|               | Extern revisor                                          | 21 000            | 21 000            |
|               | Arvoden, intern revisor                                 | 3 720             | 0                 |
|               | Sociala avgifter                                        | 1 168             | 0                 |
|               | Ränta                                                   | 45 647            | 47 878            |
|               | Avgifter och hyror                                      | 1 163 441         | 1 061 408         |
|               |                                                         | <b>1 774 130</b>  | <b>1 670 403</b>  |

| <b>Not 15</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b> |
|---------------|----------------------------------------------|
|               | Byte av fönster och balkongdörrar.           |

## Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 5 / 5- 2020



Christian Andersson  
Ledamot



Cecilia Göransson  
Ledamot



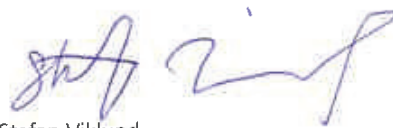
Ann-Charlotte Lindström  
Ledamot



Helena Nimeby  
Ledamot



Marita Torén  
Ledamot



Stefan Viklund  
Ledamot



Anders Wängberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
BoRevision i Sverige AB

5 / 5 2020



Adnin Ali  
Extern revisor



Bo Sandegren  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöberg i Sollentuna, org.nr. 714800-2798

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöberg i Sollentuna för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöberg i Sollentuna för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 5/5-2020



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo Sandegren  
Av föreningen vald revisor

# 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**