



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bagarevägen 5-11





# 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](mailto: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

## Bostadsrättsföreningen Bagarevägen 5-11

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 2016 och 2046.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lerum.

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

#### Styrelsen

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Tom Niklas Ankarhem            | Ordförande |
| Ted Roy Joachim Gylling        | Ledamot    |
| Ann-Britt Josefine Johansson   | Ledamot    |
| Inger Barbro Kristina Karlsson | Ledamot    |
| Juan Gerardo Ponce Poblete     | Ledamot    |
| Dirk Thomas Seifert            | Ledamot    |

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Viktor Bengtsson

Ordinarie Extern

PwC

### Valberedning

Judith Skoglund

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| LERUM ÖLSLANDA 1:86  | 2011    | Lerum  |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

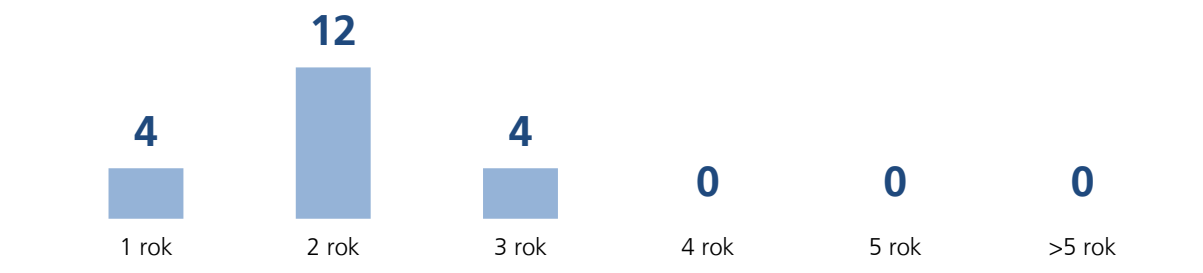
Fastigheten bebyggdes 1991 - 1992 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 429 m<sup>2</sup>, varav 1 429 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                                                                | År          | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Påbörjat renovering av hiss i uppgång 7                                                                         | 2020        | Hissen är nu renoverad och i gott skick.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ommålning av fasad.                                                                                             | 2019        | Genomförd under hösten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Nytt porttelefonsystem                                                                                          | 2019        | Nytt system installerat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Takplåtar, vindskivor och vattenavrinning ses över.                                                             | 2018 - 2019 | Genomfördes i samband med målning av fasaden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Belysning bytt på parkering.                                                                                    | 2018 - 2019 | Belysningen byttes på parkeringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Parkeringsplatsernas markeringar kommer att målas om.                                                           | 2017        | Målning av markeringarna utfördes av medlemmar under vårens städdag med mycket gott resultat.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Översyn av sandlådan samt området runt denna.                                                                   | 2017        | Gunghästen togs bort. Även buskar och ogräs togs bort. Diskussioner förs om hur föreningen ska göra platsen attraktiv.                                                                                                                                                                                                                                |
| Balkonger revs ned till bärande balk och byggdes upp på nytt med nya fonter i underhållsfritt kompositmaterial. | 2016        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Renovering av ytskikt i badrum                                                                                  | 2014        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Planerat underhåll                                                                                              | År          | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Taksäkerhet ses över.                                                                                           | 2019        | I samband med att fasaden målas. I dagsläget inte bestämt när detta skall göras.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Byte av motorvärmarruttag.                                                                                      | 2019        | Staketet som uttagen sitter på bör bytas samtidigt. I dagsläget inte bestämt när detta skall göras. Eftersom detta inte är en prioriterad fråga är det inte säkert att föreningen genomför detta under 2021. Diskussion förs om att eventuellt installera laddstationer för elbilar. Föreningen avser att ha en långsiktig syn på medlemmarnas behov. |
| Byte av markvärmepump.                                                                                          | 2019        | En översyn kommer att göras om byte är nödvändigt eftersom stora delar redan är utbytta. Reparationer utförda, inget byte aktuellt för tillfället. 2021 eventuellt behövs en översyn/byte av komponenter. Fråga om åtgärd skickad till Sköldsbergs.                                                                                                   |
| Byte av fog mellan betongelement.                                                                               | 2019        | Skall utföras i samband med att fasaden målas. Utfördes ej. I dagsläget inte bestämt när detta skall göras.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Helmålning av trapphus.                                                                                         | 2021        | Avser att genomföras under året.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Byte av radioator- termostatventil i lägenheterna.                                                              | 2021        | Avser att genomföras under året.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Renovering av plattformshissar                                                                                  | 2021        | Renovering av plattformshiss i uppgång 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Byte av röklucka.                                                                                               | 2022        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                             | Leverantör                  |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Snöröjning / halkbekämpning       | JÄENTAB                     |
| Bergvärmepump och värmeanläggning | Sköldsberg vvs              |
| Hissar                            | Vingahiss                   |
| Städning av trapphus              | Alert Senior /Resurs i Vast |

### Föreningens ekonomi

Styrelsen har fattat ett principbeslut om en årlig avgiftshöjning med 2% som är i linje med långtidsbudgeten.

Föreningen avser att sälja en tidigare hyresrätt under första halvåret 2021.

Föreningen har en stabil ekonomi med flerårsbudget och underhållsplan.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

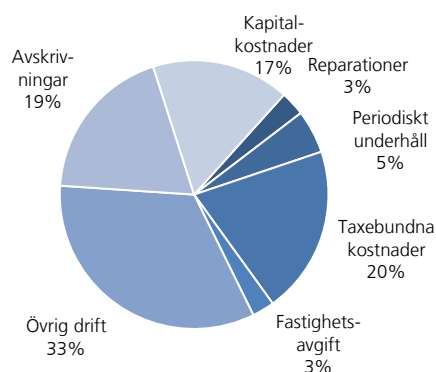
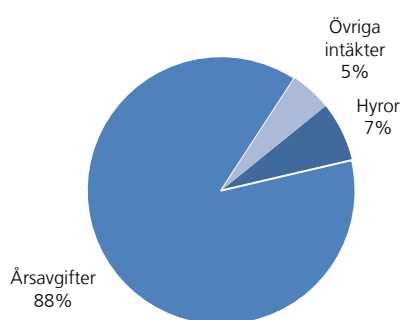
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

|                                          |                  |                   |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | <b>2020</b>      | <b>2019</b>       |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>439 249</b>   | <b>1 495 853</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                   |
| Rörelseintäkter                          | 1 238 372        | 1 238 328         |
| Finansiella intäkter                     | 274              | 75                |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 20 848           | 0                 |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 7 238            | 0                 |
|                                          | <b>1 266 732</b> | <b>1 238 403</b>  |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 672 025          | 2 003 440         |
| Finansiella kostnader                    | 176 776          | 159 983           |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 46 453            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 55 000           | 55 000            |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 30 132            |
|                                          | <b>903 801</b>   | <b>2 295 007</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>802 180</b>   | <b>439 249</b>    |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>362 931</b>   | <b>-1 056 604</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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Påbörjat översyn av stadgar. Styrelsen avser att förslå förändringar av stadgar under 2021.

Påbörjat renovering av plattformshissar. Styrelsen avser att upphandla renovering av den sista hissen i uppgång 9 under 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st  
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019   | 2018  | 2017  |
|------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 800   | 800    | 784   | 747   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 290 | 1 290  | 1 284 | 1 255 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 6 808 | 6 848  | 6 889 | 6 929 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 56    | 69     | 65    | 66    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 76    | 56     | 72    | 96    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 124   | 112    | 106   | 134   |
| Soliditet (%)                            | 59    | 58     | 60    | 60    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 187   | -1 128 | 151   | 97    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 237 | 1 237  | 1 215 | 1 162 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 429 m<sup>2</sup> bostäder.



## 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             | 13 704 313                 | 0                        | 0                                                                      | 13 704 313                 |
| Upplåtelseavgifter             | 739 653                    | 0                        | 0                                                                      | 739 653                    |
| Ack kostnad för nyupplåtelse   | -83 300                    | 0                        | 0                                                                      | -83 300                    |
| Fond för yttre underhåll       | 242 125                    | 242 125                  | -726 375                                                               | 726 375                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>14 602 791</b>          | <b>242 125</b>           | <b>-726 375</b>                                                        | <b>15 087 041</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -1 227 104                 | -242 125                 | -401 862                                                               | -583 117                   |
| Årets resultat                 | 186 628                    | 186 628                  | 1 128 237                                                              | -1 128 237                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 040 475</b>          | <b>-55 497</b>           | <b>726 375</b>                                                         | <b>-1 711 354</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>13 562 316</b>          | <b>186 628</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>13 375 687</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | 186 628           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -984 979          |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -242 125          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 040 476</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-1 040 476</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020             | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------|------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                  |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 236 696        | 1 236 696         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 1 676            | 1 632             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 238 372</b> | <b>1 238 328</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                  |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -463 460         | -1 803 450        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -117 202         | -81 716           |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -91 363          | -118 273          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -203 217         | -203 217          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-875 242</b>  | <b>-2 206 657</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>363 130</b>   | <b>-968 329</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                  |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 274              | 75                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -176 776         | -159 983          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-176 502</b>  | <b>-159 908</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>186 628</b>   | <b>-1 128 237</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>186 628</b>   | <b>-1 128 237</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |           |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8, 14 | 22 232 530        | 22 435 747        |
| Inventarier                                   | Not 9     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>22 232 530</b> | <b>22 435 747</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>22 232 530</b> | <b>22 435 747</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |           |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |           | 60                | 50                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10    | 857 247           | 515 174           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11    | 14 940            | 14 940            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |           | <b>872 247</b>    | <b>530 164</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |           |                   |                   |
| Kassa och bank                                |           | 15 514            | 15 514            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |           | <b>15 514</b>     | <b>15 514</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>887 761</b>    | <b>545 678</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |           | <b>23 120 292</b> | <b>22 981 425</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31         | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 14 360 666         | 14 360 666        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 242 125            | 726 375           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>14 602 791</b>  | <b>15 087 041</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 227 104         | -583 117          |
| Årets resultat                                 |           | 186 628            | -1 128 237        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>--1 040 475</b> | <b>-1 711 354</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>13 562 316</b>  | <b>13 375 687</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 3 000 000          | 6 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>3 000 000</b>   | <b>6 000 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 6 258 863          | 3 313 863         |
| Leverantörsskulder                             |           | 36 712             | 33 854            |
| Skatteskulder                                  |           | 56 120             | 54 280            |
| Övriga skulder                                 |           | 81 120             | 98 372            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 125 161            | 105 369           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>6 557 976</b>   | <b>3 605 738</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>23 120 292</b>  | <b>22 981 425</b> |



## 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar | 2020   | 2019   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |
| Bredband      | 10 år  | 10 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | 2020             | 2019             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 1 087 947        | 1 087 947        |
| Hyror bostäder    | 89 008           | 89 008           |
| Bredbandsintäkter | 59 760           | 59 760           |
| Öresutjämning     | -19              | -19              |
|                   | <b>1 236 696</b> | <b>1 236 696</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2020         | 2019         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 1 676        | 1 632        |
|                             | <b>1 676</b> | <b>1 632</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>    | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------------------------|----------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                  |
|              | Snöröjning/sandning                    | 8 125          | 10 156           |
|              | Städning entreprenad                   | 16 900         | 15 347           |
|              | Hissbesiktning                         | 4 143          | 4 020            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0              | 507              |
|              | Gård                                   | 449            | 0                |
|              | Serviceavtal                           | 5 496          | 4 054            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 2 865          | 2 837            |
|              | Fordon                                 | 1 777          | 1 987            |
|              |                                        | <b>39 756</b>  | <b>38 908</b>    |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                  |
|              | Lås                                    | 0              | 10 770           |
|              | VVS                                    | 8 077          | 2 176            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0              | 4 611            |
|              | Ventilation                            | 2 628          | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 9 228          | 1 175            |
|              | Hiss                                   | 11 145         | 12 376           |
|              |                                        | <b>31 078</b>  | <b>31 108</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                  |
|              | Byggnad                                | 0              | 1 367 425        |
|              | Tvättstuga                             | 0              | 7 194            |
|              | Värmeanläggning                        | 18 784         | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 4 314          | 0                |
|              | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon           | 33 001         | 0                |
|              | Tak                                    | 0              | 36 875           |
|              |                                        | <b>56 099</b>  | <b>1 411 494</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                  |
|              | El                                     | 79 548         | 99 096           |
|              | Vatten                                 | 108 207        | 80 053           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 27 374         | 23 732           |
|              |                                        | <b>215 129</b> | <b>202 881</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                  |
|              | Försäkring                             | 23 785         | 22 320           |
|              | Självrisk                              | 9 300          | 8 140            |
|              | Bredband                               | 59 733         | 61 059           |
|              |                                        | <b>92 818</b>  | <b>91 519</b>    |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>28 580</b>  | <b>27 540</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>463 460</b> | <b>1 803 450</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>   |
|--------------|---------------------------------|----------------|---------------|
|              | Kreditupplysning                | 2 144          | 1 519         |
|              | Tele- och datakommunikation     | 1 690          | 0             |
|              | Juridiska åtgärder              | 17 500         | 0             |
|              | Hyresförluster                  | 0              | 4 850         |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 31 875         | 27 500        |
|              | Föreningskostnader              | 2 141          | 1 031         |
|              | Styrelseomkostnader             | 239            | 0             |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 384            | 282           |
|              | Förvaltningsarvode              | 41 680         | 41 040        |
|              | Administration                  | 15 079         | 1 114         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 4 470          | 4 380         |
|              |                                 | <b>117 202</b> | <b>81 716</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2020</b>   | <b>2019</b>    |
|--------------|-----------------------------------------|---------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |               |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |               |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 70 950        | 92 500         |
|              | Kostnadsersättningar                    | 130           | 0              |
|              | Sociala kostnader                       | 20 283        | 25 773         |
|              |                                         | <b>91 363</b> | <b>118 273</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 194 217        | 194 217        |
|              | Förbättringar        | 9 000          | 9 000          |
|              |                      | <b>203 217</b> | <b>203 217</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                               | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | 23 708 215        | 23 708 215        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>23 708 215</b> | <b>23 708 215</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | -1 272 468        | -1 069 251        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -203 217          | -203 217          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-1 475 685</b> | <b>-1 272 468</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>22 232 530</b> | <b>22 435 747</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med              | 4 524 982         | 4 524 982         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 13 200 000        | 13 200 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 4 286 000         | 4 286 000         |
|               |                                                         | <b>17 486 000</b> | <b>17 486 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                   |                   |
|               | Bostäder                                                | 17 486 000        | 17 486 000        |
|               |                                                         | <b>17 486 000</b> | <b>17 486 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                                      | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                         |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | 11 424            | 11 424            |
|               | Nyanskaffningar                                         | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                                 | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>11 424</b>     | <b>11 424</b>     |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan                  |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | -11 424           | -11 424           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                                 | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>          | <b>-11 424</b>    | <b>-11 424</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                             | 64 771            | 91 439            |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 786 666           | 423 735           |
|               | Fordringar kreditfakturor                               | 5 810             | 0                 |
|               |                                                         | <b>857 247</b>    | <b>515 174</b>    |
| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Bredband                                                | 14 940            | 14 940            |
|               |                                                         | <b>14 940</b>     | <b>14 940</b>     |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 726 375           | 484 250           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 242 125           | 242 125           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -726 375          | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>242 125</b>    | <b>726 375</b>    |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Swedbank                                       | 1,870 %                         | 3 000 000                    | 3 000 000                    | 2023-01-25                       |
|               | Swedbank                                       | 1,010 %                         | 3 000 000                    | 3 000 000                    | Rörligt                          |
|               | Swedbank                                       | 1,820 %                         | 3 258 863                    | 3 313 863                    | Rörligt                          |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>9 258 863</b>             | <b>9 313 863</b>             |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -6 258 863                   | -3 313 863                   |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>3 000 000</b>             | <b>6 000 000</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 983 863 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 15 034 000        | 15 034 000        |

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Ränta                                                   | 9 524             | 26 027            |
|               | Avgifter och hyror                                      | 115 637           | 79 342            |
|               |                                                         | <b>125 161</b>    | <b>105 369</b>    |

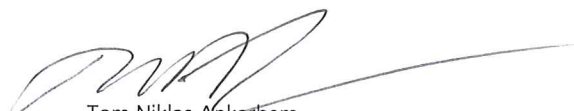
| <b>Not 16</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b> |
|---------------|----------------------------------------------|
|               | Se planerat underhåll.                       |

---

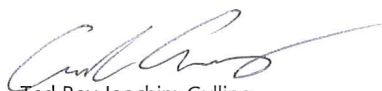
## Styrelsens underskrifter

---

STENKULLEN den 18/5 2021



Tom Niklas Ankarhem  
Ordförande



Ted Roy Joachim Gylling  
Ledamot



Ann-Britt Josefine Johansson  
Ledamot



Inger Barbro Kristina Karlsson  
Ledamot



Juan Gerardo Ponce Poblete  
Ledamot



Dirk Thomas Seifert  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bagarevägen 5-11, org.nr 769623-5121

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bagarevägen 5-11 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.

### 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Bagarevägen 5-11 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.

### 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.

## Anmärkning

Utan att det påverkar vårt uttalande vill vi upplysa om att årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 har i strid med 7 kap. 10 § aktiebolagslagen (eller 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar) inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Göteborg 2021-05-19  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2021</b> | <b>Utfall 2020</b> | <b>Budget 2020</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 1 197 000          | 1 087 947          | 1 087 000          |
| Hyror bostäder                     | 89 000             | 89 008             | 89 000             |
| Bredbandsintäkter                  | 59 760             | 59 760             | 59 000             |
| Öresutjämning                      | 0                  | -19                | 0                  |
| Återbäring försäkringsbolag        | 0                  | 1 676              | 0                  |
|                                    | <b>1 345 760</b>   | <b>1 238 372</b>   | <b>1 235 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel beställning      | -1 000             | 0                  | -1 000             |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -3 000             | 0                  | -5 000             |
| Snöröjning/sandning                | -13 000            | -8 125             | -13 000            |
| Städning entreprenad               | -16 000            | -16 900            | -11 000            |
| Städning enligt beställning        | -1 000             | 0                  | -1 000             |
| Hissbesiktning                     | -5 000             | -4 143             | -5 000             |
| Gemensamma utrymmen                | -1 000             | 0                  | 0                  |
| Gård                               | -1 000             | -449               | -1 000             |
| Serviceavtal                       | -5 000             | -5 496             | -5 000             |
| Förbrukningsmateriel               | -3 000             | -2 865             | -4 000             |
| Fordon                             | 0                  | -1 777             | 0                  |
|                                    | <b>-49 000</b>     | <b>-39 756</b>     | <b>-46 000</b>     |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -55 000            | 0                  | -79 000            |
| VVS                                | 0                  | -8 077             | 0                  |
| Ventilation                        | 0                  | -2 628             | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -9 228             | 0                  |
| Hiss                               | 0                  | -11 145            | 0                  |
|                                    | <b>-55 000</b>     | <b>-31 078</b>     | <b>-79 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Entré/trapphus                     | -175 000           | 0                  | 0                  |
| Värmeanläggning                    | -90 000            | -18 784            | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -4 314             | 0                  |
| Tele/TV/kabel-TV/porttelefon       | 0                  | -33 001            | 0                  |
| Hiss                               | -100 000           | 0                  | 0                  |
|                                    | <b>-365 000</b>    | <b>-56 099</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -104 000           | -79 548            | -98 000            |
| Vatten                             | -81 000            | -108 207           | -104 000           |
| Sophämtning/renhållning            | -25 000            | -27 374            | -19 000            |
|                                    | <b>-210 000</b>    | <b>-215 129</b>    | <b>-221 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -24 000            | -23 785            | -23 000            |
| Självrisk                          | 0                  | -9 300             | 0                  |
| Bredband                           | -59 760            | -59 733            | -63 000            |
|                                    | <b>-83 760</b>     | <b>-92 818</b>     | <b>-86 000</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -28 000            | -28 580            | -27 558            |
|                                    | <b>-28 000</b>     | <b>-28 580</b>     | <b>-27 558</b>     |

|                                                  |                   |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                 |                 |
| Kreditupplysning                                 | -2 000            | -2 144          | -1 000          |
| Tele- och datakommunikation                      | 0                 | -1 690          | 0               |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -17 500         | 0               |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -29 000           | -31 875         | -17 000         |
| Föreningskostnader                               | -2 000            | -2 141          | -1 000          |
| Styrelseomkostnader                              | 1 000             | -239            | -1 000          |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -1 000            | -384            | -1 000          |
| Förvaltningsarvode                               | -44 000           | -41 680         | -42 000         |
| Administration                                   | -3 000            | -15 079         | -4 000          |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -5 000            | -4 470          | -5 000          |
|                                                  | <b>-85 000</b>    | <b>-117 202</b> | <b>-72 000</b>  |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                 |                 |
| Styrelsearvode                                   | -90 000           | -70 950         | -90 000         |
| Bilersättning skattefri                          | 0                 | -130            | 0               |
| Arbetsgivaravgifter                              | -30 000           | -20 283         | -30 000         |
|                                                  | <b>-120 000</b>   | <b>-91 363</b>  | <b>-120 000</b> |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                 |                 |
| Byggnad                                          | -195 000          | -194 217        | -195 000        |
| Förbättringar                                    | -9 000            | -9 000          | -9 000          |
|                                                  | <b>-204 000</b>   | <b>-203 217</b> | <b>-204 000</b> |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 199 760</b> | <b>-875 242</b> | <b>-855 558</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>146 000</b>    | <b>363 130</b>  | <b>379 442</b>  |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                 |                 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 274             | 0               |
| Låneräntor                                       | -159 000          | -176 744        | -159 000        |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -32             | 0               |
|                                                  | <b>-159 000</b>   | <b>-176 502</b> | <b>-159 000</b> |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-13 000</b>    | <b>186 628</b>  | <b>220 442</b>  |

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