



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Räfsan 3



# 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 bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Räfsan 3

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 2018 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Petter Boström              | Ordförande |
| Per Johan Cornelius Högvist | Ledamot    |
| John Henrik Landing         | Ledamot    |
| Björgvin Olafsson           | Ledamot    |
| Anton Alexander Tilli       | Ledamot    |

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Anne Teresiak  | Suppleant                          |
| Dick Andersson | Suppleant avgick sept-20 pga flytt |

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Petter Boström, Per Johan Cornelius Högvist, John Henrik Landing, Björgvin Olafsson, Anne Teresiak och Anton Alexander Tilli.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|                 |                  |                      |
|-----------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
| Magnus Eriksson | Ordinarie Intern |                      |

## Valberedning

Märta Zingmark

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Räfsan 3             | 2001    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

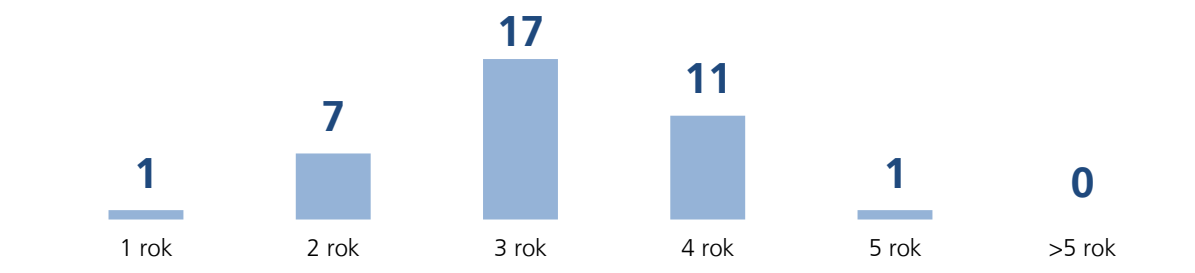
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 906 m<sup>2</sup>, varav 2 906 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Cykelrum

Barnvagnsrum

Snickarum

Tvättstuga

Soprum

Stor innergård

## Kommentar

ett sammanträdesrum med toalett och kompaktkök i anslutning till källargången.

ett cykelrum i anslutning till garaget  
ett barnvagnsrum i anslutning till entren

ett snickarum i anslutning till garaget

en tvättstuga med tre tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp och en kallmangel

två soprum med entré mot gatan  
en stor innergård med möbelgrupper, grill, trädgård, lekplats och en gräsmatta



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                     | År          | Kommentar                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Källsortering införs                                                 | 2020        |                                                                                                    |
| Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)                              | 2020        | Samt rensning och injustering av hela ventilationssystemet.                                        |
| Radiatorventiler och termostater byts i alla lägenheter              | 2020        |                                                                                                    |
| Målning av tak                                                       | 2020        |                                                                                                    |
| Säkerhetsvajer på taket för säkerhet                                 | 2019        |                                                                                                    |
| Komplettering av snörasskydd monterat på taket                       | 2019        |                                                                                                    |
| Målning entré- och soprumsdörrar mm                                  | 2018        |                                                                                                    |
| Garageport servad och besiktigad                                     | 2018        |                                                                                                    |
| Värmekablar på taket reparerade och besiktigade                      | 2018        |                                                                                                    |
| Besiktning av balkonger                                              | 2018        | Okulär besiktning av teknikansvarig och inga större underhåll eller reparationsbehov har upptäckts |
| 6 nya MC- och mopedplatser märktes upp i garaget                     | 2018        |                                                                                                    |
| Stamspolning genomfördes                                             | 2018        |                                                                                                    |
| Utbyte av garagefläktar                                              | 2017        |                                                                                                    |
| Ny underhållsplan etablerad                                          | 2017 - 2018 |                                                                                                    |
| Injustering av undercentralen pga. ineffektivitet och missljud       | 2017 - 2018 |                                                                                                    |
| Målning av soprum                                                    | 2017        |                                                                                                    |
| Ny undercentral installerades                                        | 2016        | Efterarbete har pågått åtminstone fram till 2018                                                   |
| Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)                              | 2014        |                                                                                                    |
| Ny hiss                                                              | 2012        |                                                                                                    |
| Spolning av avloppsstammar                                           | 2012        |                                                                                                    |
| Utökning av kodlås                                                   | 2011        |                                                                                                    |
| Nya utemöbler införskaffades                                         | 2010        |                                                                                                    |
| Ny nod för bredband, ett kommunalt initiativ                         | 2010 - 2011 |                                                                                                    |
| Garageporten förstärktes                                             | 2009        |                                                                                                    |
| Renovering av trapphus och entré färdigställdes                      | 2009        |                                                                                                    |
| Fibernät installerades till fastigheten och LAN till alla lägenheter | 2009        |                                                                                                    |
| Totalrenovering av gården                                            | 2009 - 2010 |                                                                                                    |
| Planerat underhåll                                                   | År          |                                                                                                    |
| Renovering av garage                                                 | 2021        |                                                                                                    |
| Målning av fönsterbleck                                              | 2021        |                                                                                                    |
| Lekplatsen besiktigas                                                | 2021        |                                                                                                    |
| Cykelförvaring förbättras                                            | 2021        |                                                                                                    |
| Staketet runt gården byts ut                                         | 2021        |                                                                                                    |
| Renovering av garaget                                                | 2022        |                                                                                                    |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                                             | Leverantör                                                                                       |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tomträttsavgäld                                   | Stockholms Stad (Exploateringskontoret). Nuvarande avtal löper perioden 2016-04-01 - 2026-03-31. |
| Ekonomisk förvaltning                             | Sveriges Bostadsrättscentrum AB (SBC). Avtalet löper sedan 2019-01-01                            |
| Fastighetsskötsel                                 | Fastighetsägarna. Avtalet löper sedan 2019-01-01                                                 |
| Internet till fastighet och LAN till lägenheterna | Stockholm stadsnät (ny leverantör sedan maj 2020)                                                |
| Kabel-TV och internet via TV kabel                | Com Hem                                                                                          |
| Trappstädning och leasing av entrémattor          | Danigo AB                                                                                        |
| Hushållssopor                                     | Stockholm Vatten och Avfall                                                                      |
| Grovsopor                                         | Liselotte Lööf AB, ändrades till sopsortering                                                    |
| Tidningar                                         | Suez AB, upphörde 2020                                                                           |
| Elleverans                                        | Fortum Markets AB/Ellevio AB                                                                     |
| Fjärrvärme                                        | Stockholm Exergi                                                                                 |
| Takskottning                                      | Takjouren vintern 2018/2019 . Nytt avtal med Dimson 2019/2020                                    |
| Trädgårdsskötsel (Innergården)                    | Elfströms Trädgårdsanläggningar AB, uppsagt                                                      |

## Föreningens ekonomi

### Skadekostnader

Det skedde en omfattande vattenskada i oktober. Den åsamkade skada i totalt fem lägenheter. Skadehändelsen medförde bl.a. en större självrisk än normalt. Viss del av kostnaden hamnar på första månaden i 2021 och är där budgeterad.

### Ändringar av kostnader och ersättningar

Inga planerade ändringar av årsavgifter eller ersättning till styrelseledamöter.

### Planerade underhåll 2021

Bl.a. underhåll av cykelrum samt, vid behov, byte av maskiner i tvättstugan. Lekplatsen på innergården inspekterades 2019 och ska åtgärdas under 2021.

### Planerad kostnad 2022

Renovering av garage, vilken sannolikt blir en omfattande kostnad, budgeteras på 2022.

### Intäkt tunnel

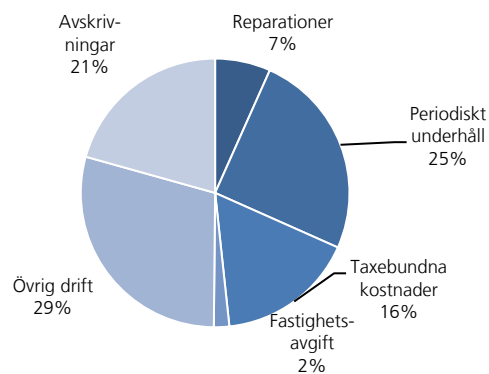
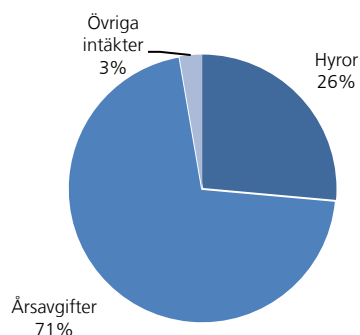
En tunnel byggs under fastigheten, föreningen har därför en ny intäkt om 44 000 kronor.

**Sammanfattning** Föreningen har en god ekonomi och låg lånenivå. Årets resultat innan ianspråkstagande av yttre fonden blev -652 743 kronor, vilket var enligt plan.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 064 097</b> | <b>522 854</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 182 225        | 2 015 674        |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 324 271          |
|                                          | <b>2 182 225</b> | <b>2 339 945</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 244 554        | 1 788 224        |
| Finansiella kostnader                    | 6 787            | 3 096            |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 60 143           | 7 382            |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 129 464          | 0                |
|                                          | <b>2 440 947</b> | <b>1 798 702</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>805 375</b>   | <b>1 064 097</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-258 722</b>  | <b>541 243</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

### Händelser under året, allmänt:

Föreningen har upptäckt och undersökt ett läckage i styrelserummet (i källaren) och konstaterat att läckan härstammar från avloppsrör från en ombyggnation på bottenvåningen där tidigare dagislokaler har gjorts om till lägenheter.

Föreningen har målat om taket på fastigheten.

Föreningen har åtgärdat ett vattenläckage i trycksatta ledningar som drabbade fem lägenheter.

Föreningen har infört sopsortering.

Föreningen har tagit fram ett utkast för ombyggnation av garaget, vilket planeras genomföras i slutet av 2021.

Föreningen har sagt upp ett avtal avseende skötsel av innergård och istället inrättat en trädgårdsgrupp, vilken har en egen budget.

En OVK genomfördes och korrigeringar av brister i ventilationen.

### Stämma och styrelse:

Den 16 juni 2020 hölls föreningens stämma, då styrelsen valdes. Innan stämman bestod styrelsen av följande ledamöter:

- Bengt Olav Ahlqvist
- Petter Boström (ordförande)
- Per Johan Cornelius Högvist
- John Henrik Landing
- Björgvin Olafsson
- Anne Teresiak (suppleant)

På föreningens stämma den 16 juni 2020 valdes Dick Rogert Allan Andersson till suppleant till styrelsen, men utgick i och med utträde från föreningen, vilket skedde innan årsskiftet 2020/2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 532   | 507   | 507   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 155   | 155   | 155   |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 37    | 51    | 31    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 84    | 105   | 118   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 22    | 21    | 20    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 2     | 1     | 5     |
| Soliditet (%)                            | 98    | 98    | 99    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -653  | -359  | -150  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 123 | 2 012 | 1 993 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 906 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             | 41 602 375                 | 0                        | 0                                                                      | 41 602 375                 |
| Upplåtelseavgifter             | 23 135 826                 | 0                        | 0                                                                      | 23 135 826                 |
| Fond för yttre underhåll       | 2 496 964                  | 680 000                  | -251 900                                                               | 2 068 864                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>67 235 165</b>          | <b>680 000</b>           | <b>-251 900</b>                                                        | <b>66 807 065</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -6 298 324                 | -680 000                 | -107 373                                                               | -5 510 951                 |
| Årets resultat                 | -652 743                   | -652 743                 | 359 273                                                                | -359 273                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-6 951 066</b>          | <b>-1 332 743</b>        | <b>251 900</b>                                                         | <b>-5 870 224</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>60 284 099</b>          | <b>-652 743</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>60 936 841</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -652 743          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 618 324        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-680 000</u>   |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-6 951 067</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| <u>706 877</u>    |
| <b>-6 244 190</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 | 2 123 027         | 2 011 512         |
| Övriga rörelseintäkter                          | Not 3 | 59 198            | 4 162             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |       | <b>2 182 225</b>  | <b>2 015 674</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                         |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -2 055 281        | -1 557 188        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -114 243          | -152 184          |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -75 030           | -78 852           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -583 627          | -583 627          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-2 828 181</b> | <b>-2 371 851</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                          |       | <b>-645 956</b>   | <b>-356 177</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                       |       |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |       | -6 787            | -3 096            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |       | <b>-6 787</b>     | <b>-3 096</b>     |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>        |       | <b>-652 743</b>   | <b>-359 273</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                           |       | <b>-652 743</b>   | <b>-359 273</b>   |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |           | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |           |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8, 14 | 60 210 492        | 60 794 119        |
| Inventarier                                   | Not 9     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>60 210 492</b> | <b>60 794 119</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>60 210 492</b> | <b>60 794 119</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |           |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |           | 1 150             | 3 100             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10    | 861 110           | 1 068 871         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11    | 133 067           | 121 935           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |           | <b>995 327</b>    | <b>1 193 906</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>995 327</b>    | <b>1 193 906</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |           | <b>61 205 819</b> | <b>61 988 025</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 64 738 201        | 64 738 201        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 2 496 964         | 2 068 864         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>67 235 165</b> | <b>66 807 065</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -6 298 324        | -5 510 951        |
| Årets resultat                                 |           | -652 743          | -359 273          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-6 951 066</b> | <b>-5 870 224</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>60 284 099</b> | <b>60 936 841</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 0                 | 450 000           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>0</b>          | <b>450 000</b>    |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 450 000           | 0                 |
| Leverantörsskulder                             |           | 50 577            | 186 783           |
| Skatteskulder                                  |           | 103 822           | 100 994           |
| Övriga skulder                                 |           | 16 096            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 301 225           | 313 407           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>921 720</b>    | <b>601 184</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>61 205 819</b> | <b>61 988 025</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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

| Avskrivningar         | 2020      | 2019      |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 200 År    | 200 År    |
| Standardförbättringar | 20 År     | 20 År     |
| Tvättstuga            | 20 År     | 20 År     |
| Hissanläggning        | 25 År     | 25 År     |
| Bredband              | 20 År     | 20 År     |
| Barnstuga             | 200 År    | 200 År    |
| Trädgård              | 20 År     | 20 År     |
| Inventarier           | Fullt     | Fullt     |
|                       | Avskriven | Avskriven |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | 2020             | 2019             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 1 546 511        | 1 472 544        |
| Hyrer garage moms | 267 857          | 232 481          |
| Hyrer parkering   | 2 240            | 0                |
| Hyrer garage      | 306 505          | 306 475          |
| Öresutjämning     | -87              | 12               |
|                   | <b>2 123 027</b> | <b>2 011 512</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2020          | 2019         |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 4 725         | 4 162        |
| Övriga intäkter             | 54 473        | 0            |
|                             | <b>59 198</b> | <b>4 162</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 34 668         | 33 756         |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 0              | 3 066          |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0              | 19 052         |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 6 875          | 3 551          |
|              | Snöröjning/sandning                | 4 875          | 0              |
|              | Städning entreprenad               | 41 923         | 45 076         |
|              | Städning enligt beställning        | 9 275          | 14 563         |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                 | 8 349          | 9 020          |
|              | Hissbesiktning                     | 2 900          | 2 723          |
|              | Myndighetstillsyn                  | 11 075         | 9 940          |
|              | Gemensamma utrymmen                | 7 586          | 0              |
|              | Sophantering                       | 1 619          | 0              |
|              | Gård                               | 4 769          | 399            |
|              | Serviceavtal                       | 16 455         | 12 405         |
|              | Förbrukningsmateriel               | 12 716         | 25 097         |
|              | Teleport/hissanläggning            | 2 730          | 2 730          |
|              | Brandskydd                         | 679            | 1 754          |
|              | Fordon                             | 189            | 0              |
|              |                                    | <b>166 683</b> | <b>183 131</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                |                |                |
|              | Tvättstuga                         | 1 961          | 2 750          |
|              | Sophantering/återvinning           | 0              | 428            |
|              | Entré/trapphus                     | 850            | 10 364         |
|              | Lås                                | 2 468          | 3 742          |
|              | Installationer                     | 17 478         | 0              |
|              | VVS                                | 44 738         | 58 184         |
|              | Ventilation                        | 18 819         | 0              |
|              | Elinstallationer                   | 44 316         | 8 888          |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 1 530          | 1 675          |
|              | Hiss                               | 0              | 4 791          |
|              | Fönster                            | 0              | 3 238          |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 0              | 4 763          |
|              | Garage/parkering                   | 0              | 3 524          |
|              | Vattenskada                        | 56 261         | 0              |
|              |                                    | <b>188 421</b> | <b>102 347</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                |                |
|              | Gemensamma utrymmen                | 0              | 80 225         |
|              | Tvättstuga                         | 14 887         | 0              |
|              | Sophantering/återvinning           | 34 433         | 0              |
|              | Värmeanläggning                    | 267 519        | 0              |
|              | Ventilation                        | 142 250        | 41 128         |
|              | Tak                                | 153 375        | 86 450         |
|              | Garage/parkering                   | 94 413         | 44 097         |
|              |                                    | <b>706 877</b> | <b>251 900</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                |                |
|              | El                                 | 108 683        | 147 533        |
|              | Värme                              | 244 569        | 304 133        |
|              | Vatten                             | 63 513         | 60 498         |
|              | Sophämtning/renhållning            | 52 443         | 81 290         |
|              | Grovsopor                          | 2 418          | 0              |
|              |                                    | <b>471 626</b> | <b>593 454</b> |

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
| Försäkring                             | 37 184           | 36 593           |
| Självrisk                              | 67 200           | 0                |
| Tomträttsavgäld                        | 331 400          | 331 400          |
| Kabel-TV                               | 7 605            | 7 414            |
| Bredband                               | 25 988           | 0                |
|                                        | <b>469 377</b>   | <b>375 407</b>   |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>52 297</b>    | <b>50 949</b>    |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 055 281</b> | <b>1 557 188</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 1 838          | 1 226          |
|              | Tele- och datakommunikation     | 1 455          | 4 781          |
|              | Juridiska åtgärder              | 0              | 25 500         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 1 800          | 2 125          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 18 244         | -756           |
|              | Föreningskostnader              | 0              | 5 145          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0              | 4 046          |
|              | Förvaltningsarvode              | 61 920         | 60 960         |
|              | Administration                  | 2 738          | 6 331          |
|              | Korttidsinventarier             | 16 001         | 13 535         |
|              | Konsultarvode                   | 5 063          | 24 150         |
|              | Föreningsavgifter               | 5 184          | 5 142          |
|              |                                 | <b>114 243</b> | <b>152 184</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|--------------|------------------------------------------|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 60 000        | 60 000        |
|              | Sociala kostnader                        | 15 030        | 18 852        |
|              |                                          | <b>75 030</b> | <b>78 852</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 264 550        | 264 550        |
|              | Förbättringar        | 257 284        | 257 284        |
|              | Markanläggning       | 61 792         | 61 792         |
|              |                      | <b>583 627</b> | <b>583 627</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                               | 69 383 459         | 69 383 459         |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>69 383 459</b>  | <b>69 383 459</b>  |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -8 589 340         | -8 005 713         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -583 627           | -583 627           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-9 172 967</b>  | <b>-8 589 340</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>60 210 492</b>  | <b>60 794 119</b>  |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 63 000 000         | 63 000 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 40 000 000         | 40 000 000         |
|               |                                                | <b>103 000 000</b> | <b>103 000 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|               | Bostäder                                       | 103 000 000        | 103 000 000        |
|               |                                                | <b>103 000 000</b> | <b>103 000 000</b> |
|               | Fastigheten är upplåten med tomträtt.          |                    |                    |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 12 845             | 12 845             |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>12 845</b>      | <b>12 845</b>      |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -12 845            | -12 845            |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-12 845</b>     | <b>-12 845</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                                    | 50 972             | 11                 |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 805 375            | 1 064 097          |
|               | Fordringar                                     | 4 763              | 4 763              |
|               |                                                | <b>861 110</b>     | <b>1 068 871</b>   |

| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Försäkring                                              | 45 166            | 37 184            |
|               | Kabel-TV                                                | 1 906             | 1 901             |
|               | Tomträttsavgäld                                         | 82 850            | 82 850            |
|               | Bredband                                                | 3 145             | 0                 |
|               |                                                         | <b>133 067</b>    | <b>121 935</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 2 068 864         | 636 108           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 680 000           | 680 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 859 000           |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -251 900          | -106 244          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>2 496 964</b>  | <b>2 068 864</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                                       | 1,180 %                         | 450 000                      | 450 000                      | Rörlig ränta                     |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>450 000</b>               | <b>450 000</b>               |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -450 000                     | 0                            |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>0</b>                     | <b>450 000</b>               |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 450 000 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                              | 29 000 000        | 29 000 000        |
| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | El                                                  | 13 744            | 13 906            |
|               | Värme                                               | 28 322            | 35 909            |
|               | Vatten                                              | 10 596            | 10 108            |
|               | Sophämtning                                         | 2 466             | 10 655            |
|               | Arvoden                                             | 60 000            | 60 000            |
|               | Sociala avgifter                                    | 18 852            | 18 852            |
|               | Ränta                                               | 1 136             | 1 097             |
|               | Avgifter och hyror                                  | 166 109           | 162 880           |
|               |                                                     | <b>301 225</b>    | <b>313 407</b>    |

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början på 2022 planeras en renovering av garaget. Utkast på ritning är framtaget.

Under 2020 byttes samtliga radiatorer ut. Uppföljning samt justering av desamma kan följa under 2021.

Styrelsen planerar för kommande städdagar. Utformningen kommer att påverkas av pandemins utveckling.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 28/5 2021



Petter Boström  
Ordförande



Per Johan Cornelius Högvist  
Ledamot



John Henrik Landing  
Ledamot



Björgvin Olafsson  
Ledamot



Anton Alexander Tilli  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2021



Carina Toresson  
~~revisor~~

~~Magnus Eriksson~~  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Räfsan 3, org.nr 769604-3632.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Räfsan 3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Räfsan 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

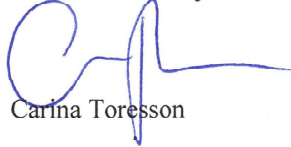
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 juni 2021



Carina Toresson

# 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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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)