



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Källsprånget nr 1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Mohammad Roodbari	Ordförande
Björn Erik Anders Björnsson	Vice ordförande
Anna Denise Lordin	Kassör
Johanna Henrietta Ståhl	Ledamot
Carl Martin Gunnar Svanteson	Ledamot
Jolanta Barbara Tabari	Ledamot
Natasha Mårder	Suppleant
Annika Yvonne Nyström	Suppleant
Jon Erik Ohlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson
Helena Andersson
Magnus Nilsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB
Intern
Intern

Valberedning

Anita Hellström
Maria Pemsel
Martina Reehn
Niklas Simonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-04. Extra stämma med anledning av godkännande av uppdaterade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÄLLSPRÅNGET 1	1943	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.

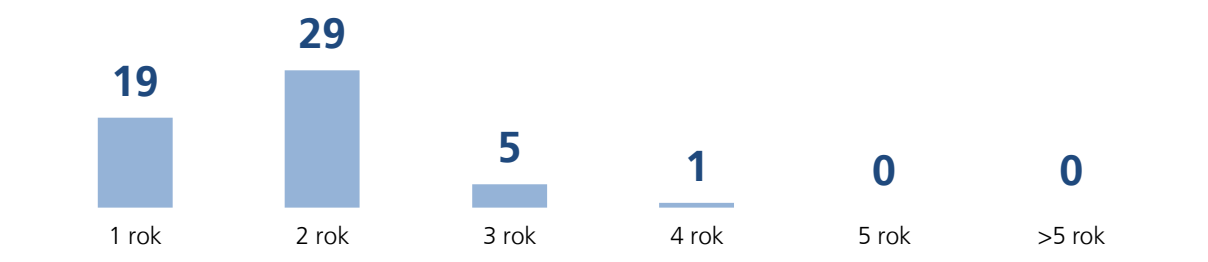
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 995 m², varav 2 806 m² utgör lägenhetsyta och 189 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massageverksamhet	28 m ²	36 mån
Föreningsverksamhet	71 m ²	36 mån
Skönhetssalong	56 m ²	36 mån
Massageverksamhet, lager	34 m ²	36 mån

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Biljardrum, med pingisbord och dart
Tvättstuga	4 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp och 1 torkrum
Hobbyrum	Rum för snickeri och målning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkong	2019	2 nya balkong installerades i 71ans hus
Balkong	2019 - 2020	1 ny balkong installerades i 71ans hus
Renovering biljardrum	2018	Fönstermontering, målning, nya möbler
Värmeinjustering	2018	Enligt styrelsebeslut
Renovering tvättstuga	2017	Målning
Kärl för sopsortering	2017	Enligt tidigare stämmobeslut
Montering av räcke på gården	2017	Enligt årsstämmobeslut
Torktumlare	2017	Byte av gamla torktumlare
OVK	2017	Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av plattor på gården	2017	Avser de lösa plattorna i gångarna
2 nya torkskåp	2017	Enligt styrelsebeslut
Mangel	2017	Byte av gamla mangeln
Målning av fönster i bottenplan	2016	Enligt underhållsplan
Byte av samtliga portar	2016	Tvättstuga, ytterportar till lägenheterna, förrådsdörrar
Fasad Tulegatan 71	2016	Fasad omputsad enligt underhållsplan
Takbyte Tulegatan 71	2016	Takbyte enligt underhållsplan
2 nya tvättmaskiner	2015	Jourmaskinerna bytta
Gårdsgångar stenlagda	2015	Grusgångar bytta mot plattsatta gångar
Underhållsplan	2013	Ny underhållsplan upprättad, sträcker sig till 2019.
Värmesystem	2012 - 2013	En värmegrupp har bildats för att se över värmen i lägenheterna
Radonsanering	2012	Radonsugar installerade i hyreslokaler i 71:an
Balkonger	2012	2 nya balkonger installerades
Vattenläcka	2012	En vattenläcka i NorrEnergis varmvattenrör åtgärdades
Takarmatur	2012	Byte av trappbelysning
Gård	2011	Nytt grus utlagt vid städdag
Stamspolning	2011 - 2012	
Vetilationsförbättringar enligt OVK	2010 - 2011	I enskilda medlemmars lägenheter görs förbättringar enl förslag
Balkonger	2010	6 gamla balkonger utbytta, 38 nybyggda varav 3 st med nya balkongdörrar i fasaden

Planerat underhåll	År	Kommentar
Se över tvättutrustning	2021	Enligt underhållsplan 2019
Puts fasad Tulegatan 73-75, inklusive målning av källarfönster	2021	Enligt underhållsplan 2019
Takbeklädnad Tulegatan 73-75, inklusive byte av stuprör och hängrännor	2021	Enligt underhållsplan 2019
OVK-besiktning	2022	Enligt underhållsplan 2019
Målning av trapphus och slipning/polering av trapphusgolv	2022	Enligt underhållsplan 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband och TV, basutbud ingår	Com Hem
Teknisk förvaltning	Bostadsrättsföreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband, TV och telefon	Stadsnätet Sundbyberg
Fastighetsskötsel, löpande	Habitek Utemiljö AB
Städning trappor och tvättstuga	Nissis Professionella Tjänster AB
Löpande gårdsskötsel	Habitek Utemiljö AB
Energioptimering	Egain Group
Fjärrvärme	Norrenergi
El	Vattenfall

Föreningens ekonomi

Parkeringsavgiften höjdes med 100 kr 2020-01-01.

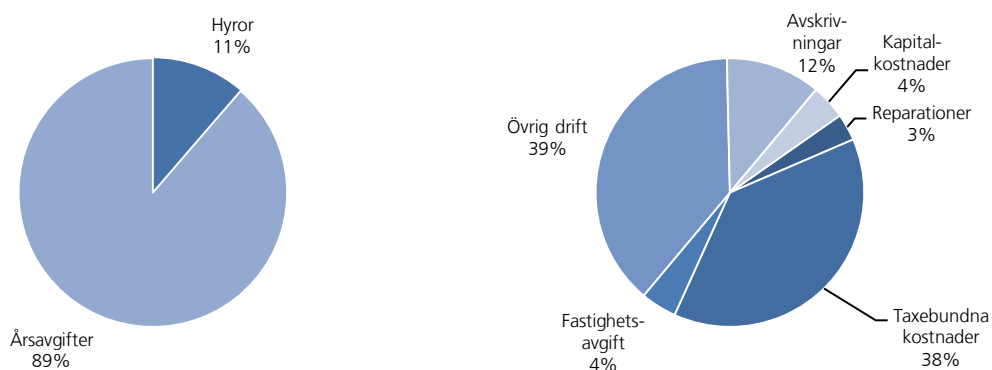
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	637 779	843 729
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 019 057	1 954 605
Finansiella intäkter	21	50
Minskning kortfristiga fordringar	12 307	22 948
Balkongfond	22 140	22 140
Ökning av kortfristiga skulder	0	173 903
	2 053 525	2 173 646
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 632 683	1 869 953
Finansiella kostnader	81 346	83 257
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	294 731
Minskning av långfristiga skulder	140 156	131 656
Minskning av kortfristiga skulder	170 497	0
	2 024 682	2 379 597
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	666 621	637 779
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	28 842	-205 950

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Maj/Juni: Inköp av nya trädgårdsmöbler till förenings uteplats.

September: Vattenläcka i cykelrummet i hus 75 vilket berodde på en sprucken packning. En ny avstängningsventil sattes på plats. I och med reparationen finns endast kallvatten i detta rum.

September: Styrelsen tog fram en uppdaterad underhållsplan tillsammans med SBC som sträcker sig fram till år 2048.

Årsskiftet 2019/2020: Avgiftshöjning med 5% samt höjning av parkeringsavgift med 100kr för att täcka kommande renoveringar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 13 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	629	617	605
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 324	779	842	829
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 129	2 179	2 226	2 267
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	153	161	154	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	42	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	28	34	40
Soliditet (%)	3	1	4	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	85	-214	-363	-1 913
Nettoomsättning (tkr)	2 019	1 954	1 924	1 890

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 806 m² bostäder och 189 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 229	0	0	58 229
Inträdesavgifter	3 420	0	0	3 420
Upplåtelseavgifter	1 037 408	0	0	1 037 408
Kapitaltillskott	292 481	0	0	292 481
Fond för yttre underhåll	727 854	434 000	-238 393	532 247
Balkongfond	155 596	22 140	0	133 456
S:a bundet eget kapital	2 274 988	456 140	-238 393	2 057 241
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 157 636	-434 000	24 007	-1 747 643
Årets resultat	84 796	84 796	214 386	-214 386
S:a ansamlad förlust	-2 072 840	-349 204	238 393	-1 962 029
S:a eget kapital	202 148	106 936	0	95 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	84 796
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 723 636
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-434 000
summa balanserat resultat	-2 072 840

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 072 840
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 018 806	1 954 394
Övriga rörelseintäkter	Not 3	251	212
Summa rörelseintäkter		2 019 057	1 954 605
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 307 320	-1 620 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 212	-154 922
Personalkostnader	Not 6	-94 151	-94 465
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-220 253	-215 832
Summa rörelsekostnader		-1 852 936	-2 085 785
RÖRELSERESULTAT		166 121	-131 180
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 346	-83 257
Summa finansiella poster		-81 325	-83 207
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		84 796	-214 386
ÅRETS RESULTAT		84 796	-214 386

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 800 868	6 021 121
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 800 868	6 021 121
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 804 368	6 024 621
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5	7 074
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	674 085	650 481
Summa kortfristiga fordringar		674 090	657 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		674 090	657 555
SUMMA TILLGÅNGAR		6 478 458	6 682 176

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		3 420	3 420
Medlemsinsatser		1 095 637	1 095 637
Kapitaltillskott		292 481	292 481
Fond för yttre underhåll	Not 13	727 854	532 247
Balkongfond		155 596	133 456
Summa bundet eget kapital		2 274 988	2 057 241
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 157 636	-1 747 643
Årets resultat		84 796	-214 386
Summa fritt eget kapital		-2 072 840	-1 962 029
SUMMA EGET KAPITAL		202 148	95 212
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 826 056	6 059 476
Summa långfristiga skulder		5 826 056	6 059 476
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	148 656	55 392
Leverantörsskulder		95 370	274 983
Skatteskulder		132	0
Övriga skulder		20 949	21 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	185 148	175 862
Summa kortfristiga skulder		450 255	527 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 478 458	6 682 176

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Stambyte	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Fönster	10 år	10 år
Balkonger	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 800 294	1 764 995
Hyror lokaler	176 060	130 881
Hyror parkering	54 000	53 500
Hysesrabatt	-14 720	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 131	4 998
Öresutjämning	41	20
	2 018 806	1 954 394

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	251	212
	251	212

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 250	5 473
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 374
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	164 030	123 988
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 513	5 708
	Snöröjning/sandning	0	-15 494
	Städning entreprenad	47 713	58 226
	Mattvätt/Hyrmattor	4 687	6 092
	Myndighetstillsyn	0	10 000
	Gemensamma utrymmen	4 234	17 359
	Gård	3 822	3 267
	Serviceavtal	39 358	58 957
	Förbrukningsmateriel	2 834	6 339
	Brandskydd	0	10 569
		283 441	294 858
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 625
	Tvättstuga	6 332	7 045
	Sophantering/återvinning	2 125	0
	Entré/trapphus	1 200	0
	Lås	3 130	2 718
	VVS	24 922	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 825	9 680
	Elinstallationer	4 125	0
	Fasad	0	42 428
	Balkonger/altaner	9 613	0
	Mark/gård/utemiljö	1 644	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 462
	Vattenskada	0	30 410
		61 916	100 368
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	106 375
	Värmeanläggning	0	117 438
	Fönster	0	14 580
		0	238 393
	Taxebundna kostnader		
	El	47 580	46 196
	Värme	459 665	477 037
	Vatten	123 818	125 316
	Sophämtning/renhållning	109 023	99 000
	Grovsopor	0	7 436
		740 086	754 985
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	109 494	104 052
	Självrisk	0	15 000
	Kabel-TV	27 675	33 080
	Bredband	250	742
		137 419	152 874
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 458	79 088
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 307 320	1 620 566

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 484	1 242
	Juridiska åtgärder	38 348	5 625
	Inkassering avgift/hyra	425	2 125
	Hysesförluster	6 986	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	2 193	5 648
	Styrelseomkostnader	349	0
	Fritids- och trivselkostnader	426	5 704
	Förvaltningsarvode	107 240	103 972
	Administration	3 711	1 923
	Korttidsinventarier	1 050	0
	Konsultarvode	47 170	6 974
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 210	6 090
		231 212	154 922

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 000	72 000
	Sociala kostnader	22 151	22 465
		94 151	94 465

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	17 370	17 370
	Förbättringar	202 883	198 462
		220 253	215 832

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 391 998	11 097 267
	Nyanskaffningar	0	294 731
	Utgående anskaffningsvärde	11 391 998	11 391 998
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 370 877	-5 155 045
	Årets avskrivningar enligt plan	-220 253	-215 832
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 591 129	-5 370 877
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 800 868	6 021 121
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	400 000	400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 908 000	25 625 000
	Taxeringsvärde mark	30 102 000	22 464 000
		59 010 000	48 089 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	47 400 000
	Lokaler	1 010 000	689 000
		59 010 000	48 089 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 000	50 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 000	-50 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 000	-50 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 451	105 451
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	105 451	105 451
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-105 451	-105 451
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-105 451	-105 451
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	7 464	7 464
	Skattefordran	0	5 238
	Klientmedel hos SBC	666 621	637 779
		674 085	650 481

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	532 247	434 000
	Reservering enligt stadgar	434 000	434 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-238 393	-335 753
	Vid årets slut	727 854	532 247

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,280 %	1 691 490	1 708 750	2020-10-30
Handelsbanken	1,450 %	1 237 972	1 352 368	2020-03-30
Handelsbanken	1,500 %	1 353 750	1 353 750	2020-03-05
Handelsbanken	1,130 %	1 691 500	1 700 000	2022-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 974 712	6 114 868	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-148 656	-55 392	
		5 826 056	6 059 476	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 231 432 kr.

Not 15

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 639 000	8 639 000

Not 16

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	7 844	8 422
Avgifter och hyror	177 304	167 440
	185 148	175 862

Not 17

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Enligt nya underhållsplanen står det att tak och fasad av Tulegatan 73-75 ska renoveras år 2020. Styrelsen har beslutat att skjuta upp arbetet till år 2021.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den / 2020

Mohammad Roodbari
Ordförande

DocuSigned by:



2020-04-11 17:47 EEDT

Anna Denise Lordin
Kassör

DocuSigned by:



2020-04-11 18:34 EEDT

Carl Martin Gunnar Svanteson
Ledamot

DocuSigned by:



2020-04-11 21:42 EEDT

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 /

Björn Erik Anders Björnsson
Vice ordförande

DocuSigned by:



2020-04-11 17:53 EEDT

Johanna Henrietta Ståhl
Ledamot

DocuSigned by:



2020-04-11 21:28 EEDT

Jolanta Barbara Tabari
Ledamot

DocuSigned by:



2020-04-11 21:35 EEDT

Carina Toresson
Extern revisor

DocuSigned by:



2020-05-11 12:04 EEDT

Helena Andersson
Intern revisor

DocuSigned by:



2020-05-11 09:15 EEDT

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Källsprånget nr 1, org.nr 715200-0894.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Källsprånget nr 1 för räkenskapsåret 2019.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 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

Vårt 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 våra 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 BRF Källsprånget nr 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor 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.

0

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 tryggt 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:

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.

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 grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 / 4 2020



Carina Toresson
Toresson Revision AB

Helena Andersson

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	1 800 000	1 800 294	1 764 000
Hyror lokaler	176 000	176 060	123 000
Hyror parkering	54 000	54 000	58 000
Hysesrabatt	0	-14 720	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 131	0
Öresutjämning	0	41	0
Övriga intäkter	0	251	0
	2 030 000	2 019 057	1 945 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-6 000	-4 250	0
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-129 000	-164 030	-110 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-12 513	-6 000
Snöröjning/sandning	-1 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-61 000	-47 713	-60 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-4 687	-6 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	-4 234	-2 000
Gård	-9 000	-3 822	-10 000
Serviceavtal	-43 000	-39 358	-23 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-2 834	-4 000
Brandskydd	-4 000	0	-4 000
	-282 000	-283 441	-230 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-150 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-6 332	0
Sophantering/återvinning	0	-2 125	0
Entré/trapphus	0	-1 200	0
Lås	0	-3 130	0
VVS	0	-24 922	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 825	0
Elinstallationer	0	-4 125	0
Balkonger/altaner	0	-9 613	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 644	0
	-150 000	-61 916	-100 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	0	-100 000
Tak	-1 196 500	0	0
Fasad	-2 990 000	0	0
Fönster	-52 500	0	0
Balkonger/altaner	-25 000	0	0
	-4 264 000	0	-100 000

Taxebundna kostnader

El	-49 000	-47 580	-41 000
Värme	-497 000	-459 665	-474 000
Vatten	-126 000	-123 818	-96 000
Sophämtning/renhållning	-103 000	-109 023	-85 000
Grovsopor	-8 000	0	-8 000
	-783 000	-740 086	-704 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-109 000	-109 494	-100 000
Kabel-TV	-35 000	-27 675	-29 000
Bredband	-1 000	-250	-1 000
	-145 000	-137 419	-130 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-84 506	-84 458	-81 000
	-84 506	-84 458	-81 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 484	-2 000
Juridiska åtgärder	-40 000	-38 348	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-1 000
Hysesförluster	0	-6 986	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 619	-16 000
Föreningskostnader	-5 000	-2 193	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-349	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-426	-5 000
Förvaltningsarvode	-110 000	-107 240	-106 000
Administration	-6 000	-3 711	-7 000
Korttidsinventarier	0	-1 050	0
Konsultarvode	0	-47 170	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 210	-6 000
	-192 000	-231 212	-170 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 200	-72 000	-70 200
Revisionsarvode arvoderad	-1 800	0	-1 800
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-22 151	-22 622
	-95 000	-94 151	-94 622
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-18 000	-17 370	-18 000
Förbättringar	-231 505	-202 883	-197 000
	-249 505	-220 253	-215 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 245 011	-1 852 936	-1 824 622
RÖRELSERESULTAT	-4 215 011	166 121	120 378
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Låneräntor	-100 000	-81 012	-100 000
Övriga räntekostnader	0	-334	0
	-100 000	-81 325	-100 000
RESULTAT	-4 315 011	84 796	20 378

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