



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Årby 4

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

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

Styrelsen

Jimmy Palmqvist	Ordförande
Lars Göran Hansson	Sekreterare
Sven-Tomas Soldin	Kassör
Siv Carola Gröndahl	Ledamot
Lisbet Birgitta Skärstam	Ledamot

Rashid Azarå	Suppleant
Olga Pirgholizadeh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rashid Azarå, Lars Göran Hansson, Olga Pirgholizadeh och Sven-Tomas Soldin.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Liberg	Ordinarie Intern
Ricardo Conejeros	Suppleant Intern

Valberedning

Perti Pietiläinen
Kjell Eriksson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NOTARIEN 10	1964	Eskilstuna
NOTARIEN 17	1985	Eskilstuna

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.

Fastigheten Notarien 17 består av 22 garage ägda av föreningen, 22 privatägda garage och 1 sophus. Garagen byggdes 1985 och 2005. Sophuset byggdes 2009.

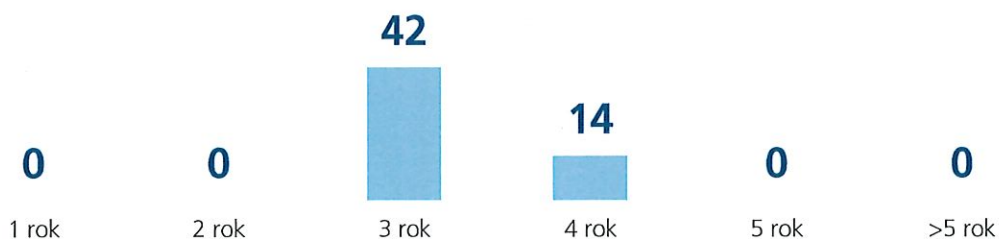
Fastigheternas värdeår är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 187 m², varav 4 923 m² utgör lägenhetsyta och 264 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av värmeåtervinning av frånluft	2014	
Installation av brandlarm på vinden	2014	
Nya gårdsförråd	2013	
Markarbeten gård söder	2013	
Takomläggning	2013	
Relining av avloppsstammar	2010	
Byte av stamventiler på vvs	2010	
Byte av avloppsstam under byggnad	2008	Avloppsstam bytt under huset
Ny värmecentral	2008 - 2009	
Nyinstallation hissmaskin	2003	13A-2
Nyinstallation hissmaskin	2003	13B-4
Nyinstallation hissmaskin	2000	13B-3
Nyinstallation hissmaskin	1997	13A-1

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

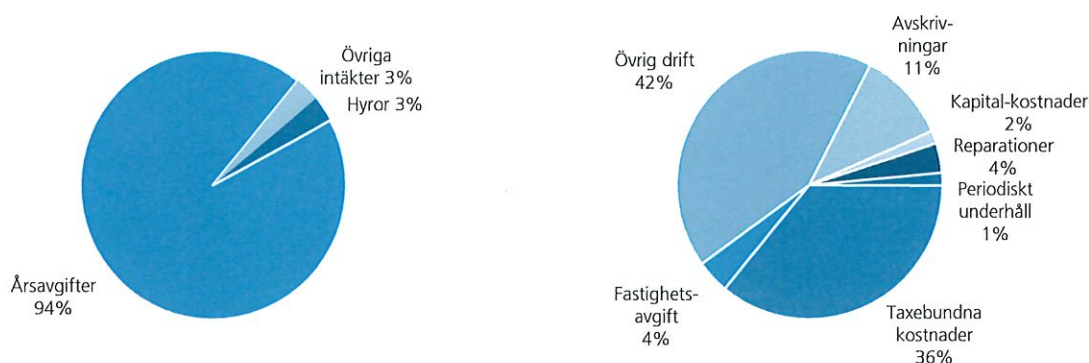
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 522 117	4 333 495
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 521 146	2 610 771
Finansiella intäkter	5	29
Minskning kortfristiga fordringar	2 280	2 026
Ökning av kortfristiga skulder	0	124 236
	2 523 431	2 737 062
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 785 091	1 945 042
Finansiella kostnader	32 249	49 348
Minskning av långfristiga skulder	114 500	554 050
Minskning av kortfristiga skulder	49 371	0
	1 981 211	2 548 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 064 337	4 522 117
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	542 219	188 622

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	480	484	475	467
Lån/m ² bostadsrättsyta	383	406	518	704
Elkostnad/m ² totalyta	38	39	35	35
Värmekostnad/m ² totalyta	45	55	56	54
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	29	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	10	19	7
Soliditet (%)	56	50	43	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	480	386	471	578
Nettoomsättning (tkr)	2 516	2 537	2 500	2 449

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 923 m² bostäder och 264 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	288 008	0	0	288 008
Fond för yttre underhåll	528 837	134 076	0	394 761
S:a bundet eget kapital	816 845	134 076	0	682 769
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 075 138	-134 076	386 070	1 823 145
Årets resultat	480 219	480 219	-386 070	386 070
S:a fritt eget kapital	2 555 357	346 143	0	2 209 214
S:a eget kapital	3 372 202	480 219	0	2 891 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	480 219
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 209 215
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 076
summa balanserat resultat	2 555 357

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-29 856
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	29 856
att i ny räkning överförs	2 555 357

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2020

2019

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 516 346	2 536 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 800	74 212
Summa rörelseintäkter		2 521 146	2 610 771

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 547 605	-1 732 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 419	-121 031
Personalkostnader	Not 6	-106 067	-91 731
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-223 591	-230 340
Summa rörelsekostnader		-2 008 683	-2 175 382

RÖELSERESULTAT

512 463 435 389

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	-32 249	-49 348
Summa finansiella poster	-32 244	-49 319

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

480 219 386 070

ÅRETS RESULTAT

480 219 386 070

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	882 501	1 106 092
Inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	882 501	1 106 092
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	886 001	1 109 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	4 896 766	4 356 825
Summa kortfristiga fordringar	4 896 766	4 356 827
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	273 540	273 540
Summa kassa och bank	273 540	273 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 170 307	4 630 367
SUMMA TILLGÅNGAR	6 056 307	5 739 959

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		288 008	288 008
Fond för yttre underhåll	Not 12	528 837	394 761
Summa bundet eget kapital		816 845	682 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 075 138	1 823 145
Årets resultat		480 219	386 070
Summa fritt eget kapital		2 555 357	2 209 214
SUMMA EGET KAPITAL		3 372 202	2 891 983
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 768 827	609 375
Summa långfristiga skulder		1 768 827	609 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	114 500	1 388 452
Leverantörsskulder		99 496	139 196
Övriga skulder		486 777	404 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	214 505	306 770
Summa kortfristiga skulder		915 278	2 238 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 056 307	5 739 959

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	40 år	40 år
Ventilation	30 år	30 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Garage	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 430 421	2 430 421
Avsättning inre fond	-64 998	-49 998
Hyror garage	80 190	84 900
Kabel-TV intäkter	67 200	67 200
Bastu	3 500	4 000
Öresutjämning	33	36
	2 516 346	2 536 559

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	74 212
Övriga intäkter	4 800	0
	4 800	74 212

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	43 452	44 798
	Snöröjning/sandning	10 550	10 300
	Städning entreprenad	51 918	49 388
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	60 000
	Hissbesiktning	8 933	6 764
	Myndighetstillsyn	0	10 990
	Gemensamma utrymmen	18 750	0
	Gård	4 872	3 327
	Serviceavtal	63 359	59 520
	Förbrukningsmateriel	9 328	9 041
	Brandskydd	20 335	6 125
		231 497	260 252
	Reparationer		
	Tvättstuga	13 660	17 725
	Lås	8 385	8 035
	VVS	1 609	3 171
	Ventilation	0	7 319
	Elinstallationer	1 717	5 264
	Hiss	46 281	10 996
	Vattenskada	3 150	173 220
		74 801	225 731
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	38 495
	Hiss	29 856	0
		29 856	38 495
	Taxebundna kostnader		
	El	199 494	203 561
	Värme	234 176	282 742
	Vatten	189 670	150 123
	Sophämtning/renhållning	110 179	109 959
		733 519	746 385
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 400	85 687
	Tomträttsavgäld	210 892	210 892
	Kabel-TV	78 794	77 118
	Bredband	10 902	7 688
		394 988	381 385
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 944	80 032
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 547 605	1 732 280

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 254	5 128
	Juridiska åtgärder	20 625	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Föreningskostnader	5 252	7 720
	Styrelseomkostnader	0	96
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 149
	Förvaltningsarvode	88 784	87 434
	Administration	2 901	4 262
	Korttidsinventarier	0	7 507
	Konsultarvode	1 163	0
	Tidningar facklitteratur	1 320	1 320
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	5 990
		131 419	121 031

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 800	69 800
	Sociala kostnader	9 267	21 931
		106 067	91 731

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	101 300	101 300
	Förbättringar	122 291	129 040
		223 591	230 340

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 402 570	10 402 570
	Utgående anskaffningsvärde	10 402 570	10 402 570
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 296 478	-9 066 138
	Årets avskrivningar enligt plan	-223 591	-230 340
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 520 069	-9 296 478
	Planenligt restvärde vid årets slut	882 501	1 106 092
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 692 000	13 692 000
		44 692 000	44 692 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	44 400 000
	Lokaler	292 000	292 000
		44 692 000	44 692 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	149 820	149 820
	Utgående anskaffningsvärde	149 820	149 820
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-149 820	-149 820
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-149 820	-149 820
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 864	6 230
	Skattefordran	99 106	102 018
	Klientmedel hos SBC	3 756 274	3 214 055
	Placeringskonto hos SBC	1 034 522	1 034 522
		4 896 766	4 356 825

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	394 761	260 685
	Reservering enligt stadgar	134 076	134 076
	Reservering enligt stämmobeslut	38 495	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-38 495	0
	Vid årets slut	528 837	394 761

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,580 %	1 273 952	1 325 952	2025-06-01
	Handelsbanken	1,560 %	609 375	671 875	2022-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 883 327	1 997 827	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-114 500	-1 388 452	
			1 768 827	609 375	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 310 827 kr.

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

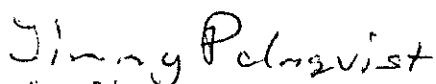
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 001 500	6 001 500

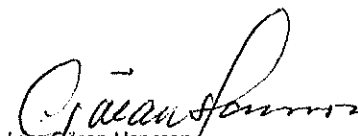
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	69 800
	Sociala avgifter	0	21 931
	Ränta	3 205	3 744
	Avgifter och hyror	211 300	211 295
		214 505	306 770

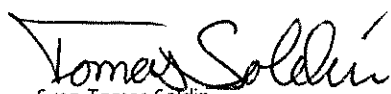
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

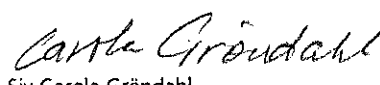
Styrelsens underskrifter

ESKILSTUNA den 9 15 2021


Jimmy Palmqvist
Ordförande

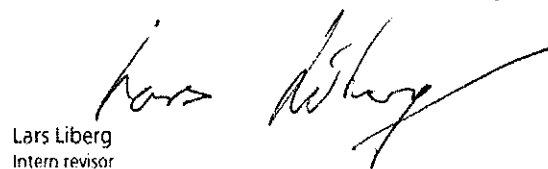

Lars Göran Hansson
Sekreterare


Sven-Tomas Söldin
Kassör


Siv Carola Gröndahl
Ledamot


Lisbet Birgitta Skärstam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 4 2021


Lars Liberg
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Årby nr. 4

I egenskap av vald revisor har undertecknad granskat årsbokslutet och därtill hörande bokföring, avseende verksamhetsåret 2020.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed på det underlag som delgivits mig i form av bokföring, styrelseprotokoll, bankinfo mm.

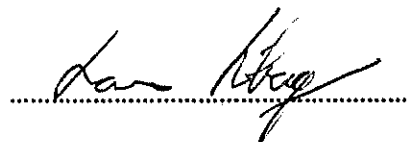
Jag har under verksamhetsåret inte deltagit i någon besiktning av fastigheten.

Ingen del av revisionen har givet anledning till anmärkning beträffande till mig överlämnade revisionshandlingar, föreningens bokföring inventerade tillgångar.

Beträffande förvaltningen efterlyser jag att styrelsen arbetar fram klara riktlinjer för fakturahantering samt säkerhetsställer ledtider med sbc förvaltningen.

Årsbokslutet och årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning.

Eskilstuna 2021-04-28



Lars Liberg

Jag rekommenderar att föreningsstämman:

Fastställer: den i årsredovisningen intagna balansräkninen per 2020-12-31

Beviljar: styrelsen full ansvarsfrihet för förvaltningen under tiden revisionen avser.

Besluta: angående resultatet i enlighet med styrelsens förslag, vilket innefattar stadgeenliga fonderingar.

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 430 000	2 430 421	2 430 000
Avsättning inre fond	-50 000	-64 998	-50 000
Hyror garage	78 000	80 190	87 120
Kabel-TV intäkter	67 000	67 200	67 000
Bastu	4 000	3 500	4 500
Öresutjämning	0	33	0
Övriga intäkter	0	4 800	0
	2 529 000	2 521 146	2 538 620
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-47 000	-43 452	-48 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-10 550	-20 000
Städning entreprenad	-52 000	-51 918	-50 000
Hissbesiktning	-8 000	-8 933	-7 000
Myndighetstillsyn	-12 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-18 750	-1 000
Gård	-3 000	-4 872	-2 000
Serviceavtal	-62 000	-63 359	-60 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-9 328	-10 000
Brandskydd	-7 000	-20 335	-11 000
	-218 000	-231 497	-209 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-62 000	0	-50 000
Brf Lägenheter	0	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-20 000
Tvättstuga	-100 000	-13 660	-100 000
Bastu/pool	-10 000	0	-10 000
Entré/trapphus	0	0	-20 000
Lås	-75 000	-8 385	-75 000
VVS	-20 000	-1 609	-20 000
Ventilation	50 000	0	0
Elinstallationer	0	-1 717	-20 000
Hiss	-100 000	-46 281	-30 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-10 000
Vattenskada	-70 000	-3 150	-50 000
	-387 000	-74 801	-455 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-60 000	0	-60 000
Tvättstuga	-20 000	0	-20 000
Vind	-10 000	0	-10 000
Entré/trapphus	-100 000	0	-100 000
Värmeanläggning	-10 000	0	-10 000
Ventilation	-20 000	0	-20 000
Elinstallationer	-20 000	0	-20 000
Hiss	0	-29 856	0
	-240 000	-29 856	-240 000
Taxebundna kostnader			
El	-212 000	-199 494	-200 000
Värme	-360 000	-234 176	-320 000
Vatten	-151 000	-189 670	-180 000
Sophämtning/renhållning	-115 000	-110 179	-120 000
	-838 000	-733 519	-820 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-94 400	-81 000
Tomträttsavgäld	-211 000	-210 892	-211 000
Kabel-TV	-81 000	-78 794	-80 000
Bredband	15 000	-10 902	-8 000
	-367 000	-394 988	-380 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 000	-82 944	-77 162
	-78 000	-82 944	-77 162
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 254	-6 000
Juridiska åtgärder	-100 000	-20 625	-100 000
Föreningskostnader	-8 000	-5 252	-10 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-6 000
Studieverksamhet	0	0	-10 000
Förvaltningsarvode	-92 000	-88 784	-90 000
Administration	-5 000	-2 901	-5 000
Konsultarvode	0	-1 163	-10 000
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 320	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 120	-6 000
	-222 000	-131 419	-247 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-73 000	-68 200	-70 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-14 000	-7 000
Övriga arvoden	-10 000	-14 600	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-9 267	-15 000
	-103 000	-106 067	-95 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-102 000	-101 300	-102 000
Förbättringar	-123 000	-122 291	-127 000
	-225 000	-223 591	-229 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 678 000	-2 008 683	-2 752 162
RÖRELSERESULTAT	-149 000	512 463	-213 542
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-36 000	-32 131	-36 000
Övriga räntekostnader	0	-118	0
	-36 000	-32 244	-36 000
RESULTAT	-185 000	480 219	-249 542

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 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!



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