



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 – 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

Valberedning

Sonia Sylvén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderby 2:774	2000	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 7 flerbostadshus.

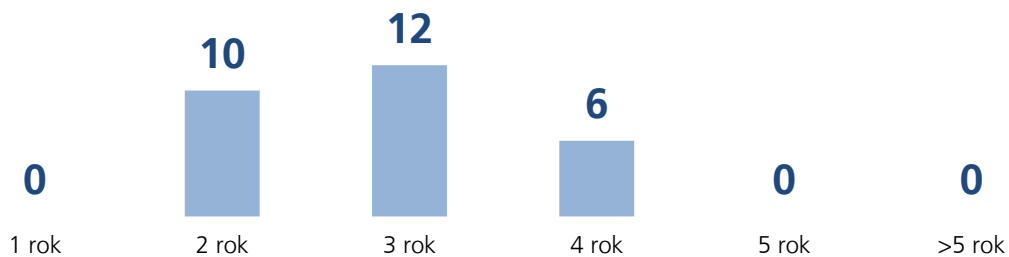
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 889 m², varav 1 817 m² utgör lägenhetsyta och 72 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är momsregistrerad avseende individuell mätning och debitering, IMD, av el och vatten.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Garage med 6 bilplatser, förråd, cykelförråd samt sophus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Upprustning av innergården med gräsmatta och belysning	2020
Målning och renovering av plank vid parkeringsplatserna	2020
Byte av felaktiga vindskivor	2020
Införande av Individuell Mätning och Debitering av el och vatten	2020
Ventilationskontroll OVK	2020
Grävt upp runt husgrunderna och isolerat med duk och fyllt på singel	2019
Nytt trädäck med pergola på innergården	2019
Nya garageportar	2018
Stamspolning	2017
Okulär besiktning av taken	2017
Montering av fågelnät under taken	2017
Besiktning av husgrunderna	2017
Byte av vindskivor	2015
Ommålning av garage, sophus, förråd och cykelförråd	2015
Ventilationskontroll och stamspolning	2012
Målning av planken vid parkeringsplatserna	2012 - 2014
Ommålning av husfasader och fönsterfoder samt altandörr	2009 - 2012
Planerat underhåll	År
Ommålning av husen	2021
Kontroll av husgrunderna	2021
Grus på parkeringarna	2021 eller 2022
Stamspolning	2023
OVK	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och Internetleverantör	ComHem
Fastighetsjour	Securitas jourmontör
Undercentral för värme och vatten	Schneider
Fjärrvärme	Vattenfall
Parkering	Svenska PBB AB
Snöröjning	Trädgård & Plogtjänst AB
Elavtal	Jämtkraft AB

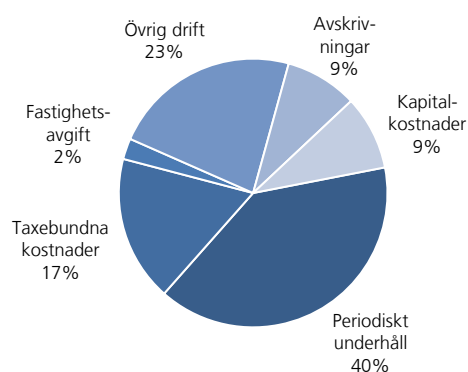
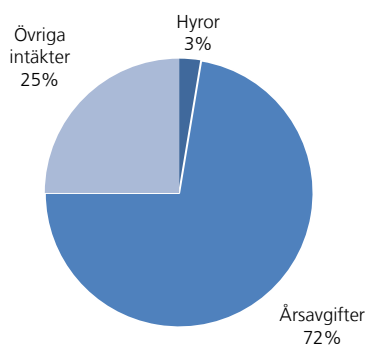
Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2020 omförhandlat lånen och bundit dem på mellan två och fem år, räntan är fortsatt väldigt fördelaktig. I och med ommålningen av husen under 2021 kommer föreningen att ta ett nytt lån. Det nya lånet kommer inte att påverka avgiften.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	417 082	416 338
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 465 005	1 596 687
Finansiella intäkter	2	0
Ökning av kortfristiga skulder	102 558	2 799
	1 567 564	1 599 486
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 430 544	1 186 419
Finansiella kostnader	154 368	204 782
Ökning av kortfristiga fordringar	27 614	7 542
Minskning av långfristiga skulder	100 000	200 000
	1 712 526	1 598 743
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	272 120	417 082
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-144 962	744

*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

Planken vid våra parkeringsplatser var i sämre skick än förväntat. 1/3-del av plankorna var ruttna och måste bytas ut. Planken skrapades, tvättades och målades, alla trädetaljer slipades och oljades.

Upprustning av innergården fortsatte, all gammal sand grävdes bort, ny jord har lagts på och gräsmatta har rullats ut. Sandlåda med riktig leksand har byggts och täckts med ett "kattnät". Rör för elinstallationer har grävts ner för belysning av buskar och träd. Stora stenar har placerats ut. Även stora stenar har placerats vid nerfarten till området.

Samtliga rabatter har bättrats på med gödsel, även partiet mot Parkvägen har rensats.

Tyvär var vi tvungna att byta ut alla vindskivor som visade sig vara för breda och tunna. I den hårda vinden vek sig metallen som stod och slog mot taket.

Ventilationskontroll OVK har genomförts utan anmärkning.

All befintlig belysning vid parkeringarna, sophus, förråd och cykelförråd har bytts ut mot LED-belysning (via Samfälligheten).

Förslag finns från medlem att installera solceller, utredning pågår.

Under hösten infördes Individuell Mätning och Debitering (IMD) som innebär att alla boende betalar för sin egen förbrukning av el och vatten. Via en lägenhetsportal kan medlemmarna själva i realtid följa och kontrollera sin förbrukning.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el och vatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	584	584	584	616
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 265	6 320	6 430	6 623
Elkostnad/m ² totalyta	33	102	100	85
Värmekostnad/m ² totalyta	78	94	102	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	47	44	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	108	113	114
Soliditet (%)	47	47	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-271	54	188	142
Nettoomsättning (tkr)	1 465	1 558	1 562	1 578

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 817 m² bostäder och 72 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	6 289 994	0	0	6 289 994
Upplåtelseavgifter	570 000	0	0	570 000
Fond för yttre underhåll	1 276 989	73 554	-225 741	1 429 176
S:a bundet eget kapital	8 136 983	73 554	-225 741	8 289 170
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 438 073	-73 554	280 226	2 231 401
Årets resultat	-270 907	-270 907	-54 485	54 485
S:a fritt eget kapital	2 167 166	-344 461	225 741	2 285 886
S:a eget kapital	10 304 149	-270 907	0	10 575 056

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-270 907
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 511 627
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 554
summa balanserat resultat	2 167 166

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

686 270
2 853 436

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	1 465 005	1 558 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	38 213
Summa rörelseintäkter		1 465 005	1 596 687
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 284 882	-1 056 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 999	-94 362
Personalkostnader	Not 6	-43 663	-35 075
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 002	-151 002
Summa rörelsekostnader		-1 581 546	-1 337 421
RÖRELSERESULTAT		-116 541	259 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 368	-204 782
Summa finansiella poster		-154 366	-204 782
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-270 907	54 485
ÅRETS RESULTAT		-270 907	54 485

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	21 537 066	21 688 068
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 537 066	21 688 068
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 539 866	21 690 868
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	333 534	453 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	143 840	143 840
Summa kortfristiga fordringar		477 374	597 107
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 640	2 255
Summa kassa och bank		4 640	2 255
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		482 014	599 362
SUMMA TILLGÅNGAR		22 021 880	22 290 230

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 859 994	6 859 994
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 276 989	1 429 176
Summa bundet eget kapital		8 136 983	8 289 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 438 073	2 231 401
Årets resultat		-270 907	54 485
Summa fritt eget kapital		2 167 166	2 285 886
SUMMA EGET KAPITAL		10 304 149	10 575 056
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 900 000	11 283 952
Summa långfristiga skulder		10 900 000	11 283 952
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	483 952	200 000
Leverantörsskulder		115 087	4 750
Skatteskulder		85 008	79 212
Övriga skulder		17 493	14 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	116 191	132 585
Summa kortfristiga skulder		817 732	431 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 021 880	22 290 230

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	137 år	137 år
Garage/parkering	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 060 346	1 060 346
Hyror parkering	8 250	9 900
Hyror garage	30 240	30 240
Avgiftsreduktion självförvaltn	-19 500	-19 000
Kallvattenintäkter	20 408	22 947
Varmvattenintäkter	34 275	40 942
Elintäkter	0	173 843
Elintäkter moms	103 694	0
Värmeintäkter	227 262	239 208
Öresutjämning	30	48
	1 465 005	1 558 474

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	0	38 213
		0	38 213
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 500
	Snöröjning/sandning	43 340	44 215
	OVK Obl. Ventilationskontroll	37 500	0
	Gård	21 969	4 499
	Serviceavtal	11 924	6 765
	Förbrukningsmateriel	2 990	4 346
		117 723	68 325
	Reparationer		
	Lås	0	3 288
	Elinstallationer	0	550
	Tak	0	4 044
	Fasad	2 995	0
	Mark/gård/utemiljö	1 406	0
	Vattenskada	0	81 010
		4 401	88 892
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	182 053	0
	Värmeanläggning	0	43 672
	Elinstallationer	21 161	0
	Tak	211 802	0
	Mark/gård/utemiljö	133 905	182 069
	Garage/parkering	137 350	0
		686 271	225 741
	Taxebundna kostnader		
	El	61 866	192 177
	Värme	147 751	177 048
	Vatten	50 955	88 816
	Sophämtning/renhållning	43 960	40 004
		304 532	498 045
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 942	43 704
	Samfällighetsavgift	24 793	35 577
	Kabel-TV	16 740	54 422
	Bredband	39 248	500
		128 723	134 203
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 232	41 776
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 284 882	1 056 982

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 000
	Föreningskostnader	438	1 955
	Förvaltningsarvode	71 688	70 598
	Förvaltningsarvoden övriga	6 000	0
	Administration	1 676	1 608
	Korttidsinventarier	195	0
	Tidningar facklitteratur	902	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		101 999	94 362
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 500	30 000
	Sociala kostnader	6 163	5 075
		43 663	35 075
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	145 002	145 002
	Förbättringar	6 000	6 000
		151 002	151 002
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 543 000	24 543 000
	Utgående anskaffningsvärde	24 543 000	24 543 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 854 932	-2 703 930
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 002	-151 002
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 005 934	-2 854 932
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 537 066	21 688 068
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 469 000	4 469 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 350 000	19 350 000
	Taxeringsvärde mark	5 168 000	5 168 000
		24 518 000	24 518 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 196 000	24 196 000
	Lokaler	322 000	322 000
		24 518 000	24 518 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 625	20 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	20 625	20 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 625	-20 625
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 625	-20 625
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	42 779	38 440
	Momsavräkning	23 275	0
	Klientmedel hos SBC	87 347	234 694
	Placeringskonto hos SBC	180 133	180 133
		333 534	453 267
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Samfällighetsavgift	143 840	143 840
		143 840	143 840
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 429 176	1 483 514
	Reservering enligt stadgar	73 554	73 554
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-225 741	-127 892
	Vid årets slut	1 276 989	1 429 176

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,000 %	6 000 000	6 000 000	2025-06-18
Swedbank	0,900 %	383 952	483 952	Rörlig ränta
Swedbank	0,960 %	4 000 000	5 000 000	2024-06-19
Swedbank	0,900 %	1 000 000	0	2022-06-22
Summa skulder till kreditinstitut		11 383 952	11 483 952	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-483 952	-200 000	
		10 900 000	11 283 952	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 883 952 kr.

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 468 000	17 468 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	572	15 664
Avgifter och hyror	115 619	116 921
	116 191	132 585

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning av husfasader, fönster- och dörrfoder och fönster och dörrar samt tvättning och inoljning av trädetaljer kommer att ske under 2021. Kostnaden för detta kommer inte att påverka avgiften.

Nytt grus planeras att läggas ut vid parkeringarna.

Styrelsens underskrifter

VENDELSÖ den 9 / 3 2021



Viveca Loman
Ordförande



Margareta Svensson
Sekreterare



Lars Lyngsaa
Kassör



Eréne Dahlquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2021



Bo-Eric Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Eriksbergsparken 1

Org.nr 769605-0777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eriksbergsparken 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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

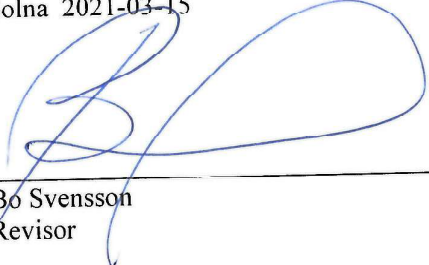
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 grundar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2021-03-15



Bo Svensson
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se