



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.

Utän 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 Guldsmedsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- 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 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 2006-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Thommas Ernst David D Karlsson	Ordförande
Maud Margareta Blomqvist	Ledamot
Åsa Anna-Marie Forssén	Ledamot
Marie Kristina Gustafsson	Ledamot
Ulla Gunilla Nyberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
-----------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mosaiken 1	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

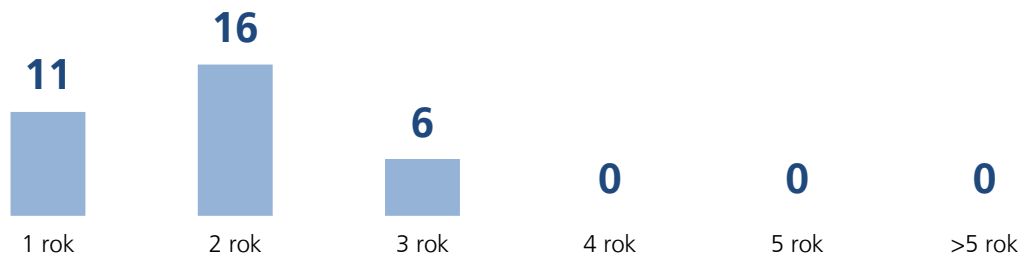
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 432 m², varav 1 410 m² utgör lägenhetsyta och 22 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Revisionsfirma Vitbacka AB	40 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, cykelrum och återvinningsrum/miljörum
Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Brandsäkra dörrar till källaren	2020

Planerat underhåll	År
Ny värmecentral	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

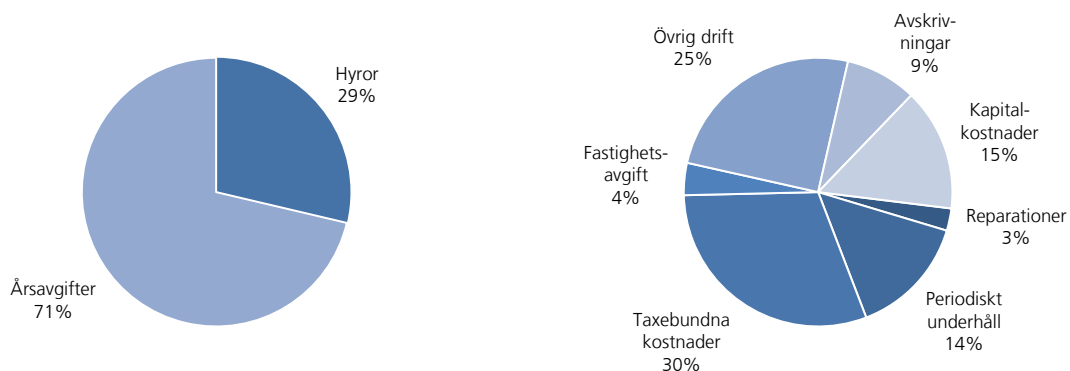
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Trappstädning	Städpoolen AB
Tv & bredband	Com Hem
Hushållssopor	Stockholm Avfall
Återvinning & returpapper	Office Recycling Sverige AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 808 464	1 914 391
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 329 804	1 328 719
Finansiella intäkter	12	161
Ökning av kortfristiga skulder	86 707	0
	1 416 523	1 328 880
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 020 282	1 085 831
Finansiella kostnader	196 870	201 016
Ökning av kortfristiga fordringar	2 342	726
Minskning av långfristiga skulder	140 000	140 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 234
	1 359 493	1 434 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 865 494	1 808 464
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	57 030	-105 927

*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

På grund av Corona-pandemin har föreningen under verksamhetsåret endast haft fyra (4) st protokollförda styrelsemöten.

Nya brandsäkra dörrar är installerade till källaren.

Stampsplning i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	844	844	840	823
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 199	1 172	1 145	1 124
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 740	9 865	9 991	10 384
Elkostnad/m ² totalyta	18	20	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	167	168	169	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	31	38	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	140	171	240
Soliditet (%)	66	66	66	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2	-73	-54	-320
Nettoomsättning (tkr)	1 330	1 329	1 316	1 274

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 410 m² bostäder och 22 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	19 698 575	0	0	19 698 575
Upplåtelseavgifter	7 125 567	0	0	7 125 567
Fond för yttre underhåll	123 342	82 209	-173 676	214 809
S:a bundet eget kapital	26 947 484	82 209	-173 676	27 038 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 682 720	-82 209	100 558	-4 701 069
Årets resultat	-2 486	-2 486	73 118	-73 118
S:a ansamlad förlust	-4 685 206	-84 695	173 676	-4 774 187
S:a eget kapital	22 262 278	-2 486	0	22 264 764

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 486
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 600 511
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-82 209</u>
summa balanserat resultat	-4 685 206

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>123 342</u>
-4 561 864

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	1 329 804	1 328 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		1 329 804	1 328 719
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-770 462	-756 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 676	-302 071
Personalkostnader	Not 6	-31 143	-27 376
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-115 151	-115 151
Summa rörelsekostnader		-1 135 433	-1 200 982
RÖRELSERESULTAT		194 372	127 737
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 870	-201 016
Summa finansiella poster		-196 858	-200 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 486	-73 118
ÅRETS RESULTAT		-2 486	-73 118

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	31 588 840	31 703 991
Summa materiella anläggningstillgångar	31 588 840	31 703 991
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 588 840	31 703 991
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	50	50
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 915 142	1 855 770
Summa kortfristiga fordringar	1 915 192	1 855 820
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 915 192	1 855 820
SUMMA TILLGÅNGAR	33 504 032	33 559 811

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 824 142	26 824 142
Fond för yttre underhåll	Not 10	123 342	214 809
Summa bundet eget kapital		26 947 484	27 038 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 682 720	-4 701 069
Årets resultat		-2 486	-73 118
Summa fritt eget kapital		-4 685 206	-4 774 187
SUMMA EGET KAPITAL		22 262 278	22 264 764
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 729 811	10 869 811
Summa långfristiga skulder		10 729 811	10 869 811
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	140 000	140 000
Leverantörsskulder		103 287	59 402
Skatteskulder		100 658	96 592
Övriga skulder		0	10 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	167 998	118 458
Summa kortfristiga skulder		511 943	425 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 504 032	33 559 811

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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	942 204	942 204
Hyror bostäder	311 778	307 283
Hyror lokaler	67 154	63 115
Avgift andrahandsuthyrning	8 658	16 115
Öresutjämning	10	2
	1 329 804	1 328 719

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	4 802	3 351
	Städning entreprenad	25 470	24 910
	Städning enligt beställning	1 445	1 445
	Gård	0	33
	Serviceavtal	10 199	17 401
	Förbrukningsmateriel	4 537	35 323
	Fordon	0	79
		46 453	82 542
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 500
	Hyseslägenheter	2 261	0
	Tvättstuga	0	1 337
	Entré/trapphus	3 260	0
	Lås	1 637	0
	VVS	17 294	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 255	27 625
	Skador/klotter/skadegörelse	2 858	0
		35 565	42 462
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	44 188
	Entré/trapphus	148 750	0
	VVS	45 080	0
	Mark/gård/utemiljö	0	129 488
		193 830	173 676
	Taxebundna kostnader		
	El	26 475	29 301
	Värme	239 290	241 080
	Vatten	57 362	44 229
	Sophämtning/renhållning	77 561	60 605
	Grovsopor	4 923	0
		405 611	375 215
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 335	32 541
	Kabel-TV	482	478
		37 817	33 019
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	51 187	49 471
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	770 462	756 384

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	147
	Juridiska åtgärder	34 812	108 032
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Revisionsarvode extern revisor	4 700	4 700
	Föreningskostnader	752	1 413
	Styrelseomkostnader	0	2 700
	Fritids- och trivselkostnader	36	877
	Förvaltningsarvode	160 888	158 444
	Administration	2 764	2 967
	Korttidsinventarier	7 489	4 300
	Konsultarvode	695	12 570
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		218 676	302 071
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 700	23 700
	Sociala kostnader	7 443	3 676
		31 143	27 376
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	115 151	115 151
		115 151	115 151

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 855 500	32 855 500
	Utgående anskaffningsvärde	32 855 500	32 855 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 151 509	-1 036 358
	Årets avskrivningar enligt plan	-115 151	-115 151
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 266 660	-1 151 509
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 588 840	31 703 991
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 825 317	9 825 317
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 707 000	15 707 000
	Taxeringsvärde mark	11 696 000	11 696 000
		27 403 000	27 403 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 000 000	27 000 000
	Lokaler	403 000	403 000
		27 403 000	27 403 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	49 648	47 306
	Klientmedel hos SBC	1 865 494	1 808 464
		1 915 142	1 855 770
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	214 809	132 600
	Reservering enligt stadgar	82 209	82 209
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-173 676	0
	Vid årets slut	123 342	214 809

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,550 %	1 479 811	1 479 811	2021-03-04
Handelsbanken	1,850 %	7 390 000	7 530 000	2023-04-30
Handelsbanken	1,550 %	2 000 000	2 000 000	2021-02-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 869 811	11 009 811	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 000	-140 000	
		10 729 811	10 869 811	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 169 811 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 600 000	15 600 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	23 700	0
Sociala avgifter	7 447	0
Ränta	18 217	19 533
Avgifter och hyror	118 634	98 925
	167 998	118 458

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny värmecentral kommer att installeras 2021.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDEDALEN den / 2021



Thomas Ernst David D Karlsson
Ordförande



Maud Margareta Blomqvist
Ledamot



Åsa Anna-Marie Forssén
Ledamot



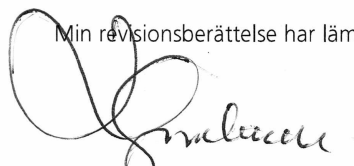
Marie Kristina Gustafsson
Ledamot



Ulla Gunilla Nyberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

^l 14 2021



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen
Guldsmedsvägen, org.nr 769614-7581

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Guldsmedsvägen för
räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Guldsmedsvägen:s
finansiella ställning per 2020-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

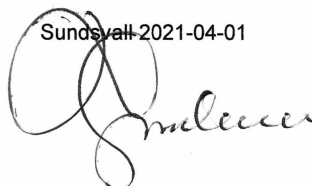
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2021-04-01



Lars Ljungström

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	942 000	942 204	942 000
Hyror bostäder	307 000	311 778	321 000
Hyror lokaler	68 000	67 154	63 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 658	0
Öresutjämning	0	10	0
Övriga intäkter	0	0	0
	1 317 000	1 329 804	1 326 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-4 802	0
Städning entreprenad	-26 000	-25 470	-26 000
Städning enligt beställning	-4 000	-1 445	-4 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-8 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-19 000	-10 199	-18 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-4 537	-1 000
	-66 000	-46 453	-58 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-26 000	0	-150 000
Hyseslägenheter	0	-2 261	0
Entré/trapphus	0	-3 260	0
Lås	0	-1 637	0
VVS	0	-17 294	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 255	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-130 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 858	0
	-26 000	-35 565	-280 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-148 750	0
VVS	0	-45 080	0
	0	-193 830	0
Taxebundna kostnader			
El	-31 000	-26 475	-30 000
Värme	-251 000	-239 290	-253 000
Vatten	-45 000	-57 362	-55 000
Sophämtning/renhållning	-64 000	-77 561	-66 000
Grovsopor	0	-4 923	-8 000
	-391 000	-405 611	-412 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-37 335	-33 000
Kabel-TV	-1 000	-482	-1 000
	-35 000	-37 817	-34 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-50 000	-51 187	-49 500
	-50 000	-51 187	-49 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Juridiska åtgärder	0	-34 812	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 700	-5 000
Föreningskostnader	-2 000	-752	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-36	-1 000
Förvaltningsarvode	-167 000	-160 888	-162 000
Administration	-4 000	-2 764	-5 000
Korttidsinventarier	0	-7 489	0
Konsultarvode	0	-695	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 190	-5 000
	-189 000	-218 676	-182 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-24 000	-23 700	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 443	-9 000
	-33 000	-31 143	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-116 000	-115 151	-116 000
	-116 000	-115 151	-116 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-906 000	-1 135 433	-1 164 500
RÖRELSERESULTAT	411 000	194 372	161 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Låneräntor	-300 000	-196 862	-300 000
Räntekostnader skattekonto	0	-8	0
	-300 000	-196 858	-300 000
RESULTAT	111 000	-2 486	-138 500

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