



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

Revisorer

Pontus Stormsköld
Ola Trané

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Ann Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Till följd av Covid 19-pandemin hölls föreningsstämman via poströstning, d.v.s. utan fysisk närvaro, med stöd av lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsövärdén 1	2010	Stockholm

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 2011 och består av 3 flerbostadshus.

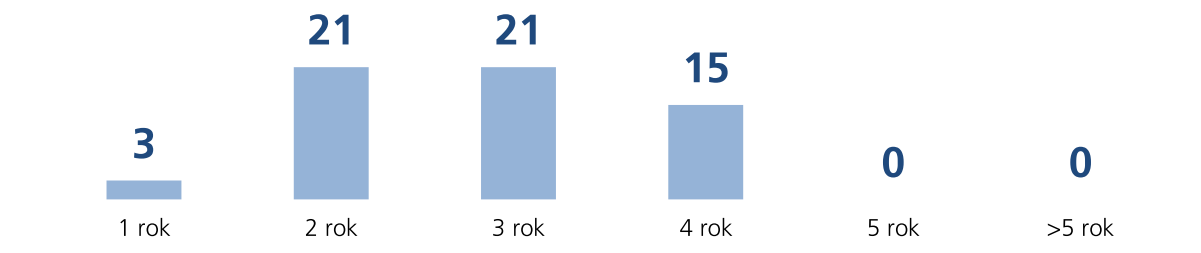
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 505 m², varav 4 505 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades under 2020 då arbetet påbörjades.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppdatering UH-Plan	2020	Ny UH-plan har beställts av Sustend AB vilken kommer att avse underhållsåtgärder för kommande 50 år.
Högtryckspolning spillvattenledningar	2019	Vid påbörjat arbete upptäckte styrelsen att detta gjordes under första halvåret 2016 av Interspol i samband med tidigare problem med spillvattenledningarna.
Entrépartier underhållsmålning	2019	Vid påbörjat arbete upptäckte styrelsen att detta gjordes under andra halvåret 2017, varför arbetet inte har utförts under räkenskapsåret.
Målning av dörrar på Undercentralen, cykelhuset och återvinningshuset	2017	
Entrédörrar slipade och oljade	2017	
Rengöring och polering av stengolven på samtliga våningsplan	2017	Utfördes även under andra halvåret 2019.
OVK-besiktning lägenheter	2017	
Målning av hissfronterna på entréplanen	2017 - 2018	
Förbättringsmålning i trapphusen på väggarna	2017 - 2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsmålning komplementbyggnaderna	2021	Utförs senare än planerat (2020) mot bakgrund av främst Covid 19-pandemin och av byggnadernas i övrigt goda skick. Mot bakgrund av det nyss nämnda är det styrelsens uppfattning att denna åtgärd ska senareläggas i syfte att kostnads- och tidseffektivisera i samband med andra planerade förbättringsåtgärder.
Underhållsmålning av entrépartier	2022	Enligt tidigare UH-plan. Ny UH-plan är beställd varför ny bedömning av behov kan komma att ske.
OVK-besiktning av lägenheter	2023	Enligt tidigare UH-plan. Ny UH-plan är beställd varför ny bedömning av behov kan komma att ske.
Energideklaration, Underhållsmålning av träfasader i anslutning till entréerna	2024	Enligt tidigare UH-plan. Ny UH-plan är beställd varför ny bedömning av behov kan komma att ske.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Driftia Förvaltning AB
Städning	Prostäd AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ)
Avfallshantering	Ragn-Sells AB
Hisskötsel	Kone AB
Trädgårdsskötsel	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Vinterväghållning	Kapacitator Förvaltning AB
Sopkassuner (serviceavtal)	Lövågen Mark & Trädgård i Upplands Väsby AB
TV-leverantör	AB Sappa

Föreningens ekonomi

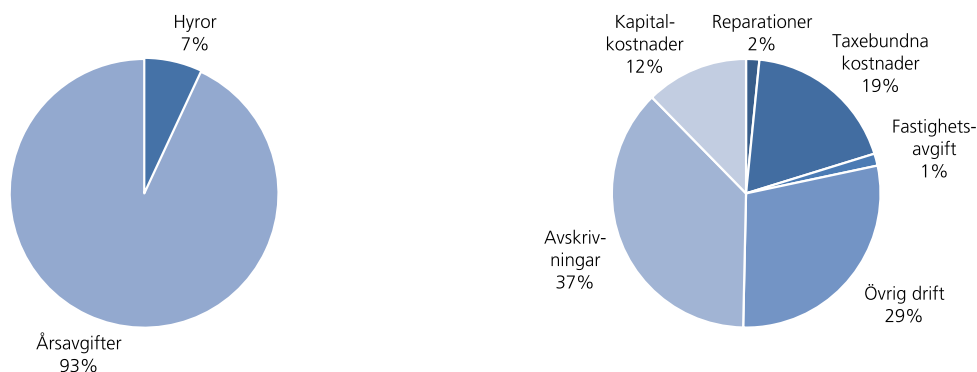
Månadsavgiften består av två andelstal, drift/underhåll och kapital. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta. Den enskilda individen får nu större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm.

Styrelsen beslutade att ändra utdebiteringen från andelstal 1 och 2 enligt följande. Den totala årsavgiften för andelstal 2 (drift och underhåll) ska minska och uppgå till 1 927 000 SEK och för andelstal 1 (ränta och amortering) ska öka och uppgå till 829 810 SEK. Ändringen är förenlig med föreningens stadgar och medförde en mindre sänkning av årsavgiften i förhållande till föregående års årsavgift. För mer information om bakgrunden till ändringen, se avsnittet "väsentliga händelser under räkenskapsåret".

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 976 360	4 212 535
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 030 748	3 021 622
Finansiella intäkter	43	149
Ökning av kortfristiga skulder	92 455	0
	3 123 246	3 021 771
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 574 547	1 758 869
Finansiella kostnader	388 923	430 828
Ökning av kortfristiga fordringar	87 154	32 103
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 146
	2 050 624	2 257 946
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 048 982	4 976 360
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 072 622	763 825

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts. Vidare har styrelsen fortsatt arbetet med att se över möjligheterna till ytterligare förbättringsåtgärder vilka löper utöver de åtgärder som anges i underhållsplanen. Styrelsen har därtill beslutat att köpa in nya sopkassuner med hänsyn till de tidigare sopkassunernas ålder och i övrigt dåliga skick.

Med anledning av föreningens starka ekonomiska ställning har styrelsen under året arbetat vidare med att se över möjligheterna till att börja amortera på föreningens lån (för mer information se sida 5 i årsredovisningen avs. räkenskapsåret 2019). För att möjliggöra amortering har styrelsen, efter noggrant genomfört arbete i vilket både SBC:s ekonomer och jurister har rådfrågats, beslutat att ändra utdebiteringen från föreningens två andelstal. Sammanfattningsvis resulterar denna ändring, vilken verkställs under det andra kvartalet 2021, i att föreningens amorteringsutrymme kommer att öka under kommande år samtidigt som styrelsen har lyckats undvika en höjning av årsavgiften. Styrelsen ser med stor tillförsikt på framtiden eftersom den nyss nämnda ändringen i utdebiteringen kommer möjliggöra en icke oväsentlig amorteringsmöjlighet, vilken i sin tur kommer att ytterligare stärka föreningens redan starka finansiella ställning. För utförlig information avseende den ändrade utdebiteringen, se avsnittet "föreningens ekonomi".

Vid den ordinarie föreningsstämman som ägde rum under räkenskapsåret gavs styrelsen befogenhet att "att utreda, besluta och ev. genomföra installation av elladdningsplatser". På uppdrag av föreningsstämman har styrelsen således fortsatt detta arbete under hösten 2020, under vilket bl.a. en enkätundersökning bland föreningens medlemmar gjordes. Resultatet från enkätundersökningen visade på en klar positiv inställning bland föreningens medlemmar för installation av elladdningsplatser. Mot bakgrund av den positiva återkopplingen från medlemmarna beslutade styrelsen att gå vidare med installationen vilken planeras att ske på samtliga 24 parkeringsplatser som finns på föreningens innergårdar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	626	626	626	665
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 785	9 785	9 785	9 785
Elkostnad/m ² totalyta	38	48	43	29
Värmekostnad/m ² totalyta	45	48	53	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	37	25	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	96	99	68
Soliditet (%)	72	72	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-104	-353	-403	-132
Nettoomsättning (tkr)	3 031	3 022	3 033	3 206

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 505 m² bostäder.

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	120 241 000	0	0	120 241 000
Fond för yttre underhåll	995 509	110 000	0	885 509
S:a bundet eget kapital	121 236 509	110 000	0	121 126 509
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 655 777	-110 000	-353 308	-3 192 469
Årets resultat	-104 149	-104 149	353 308	-353 308
S:a ansamlad förlust	-3 759 926	-214 149	0	-3 545 777
S:a eget kapital	117 476 583	-104 149	0	117 580 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-104 149
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 545 777
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	-3 759 926

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 759 926
----------------------------------	-------------------

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	3 030 747	3 021 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	0
Summa rörelseintäkter		3 030 748	3 021 622
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 340 969	-1 494 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 676	-172 193
Personalkostnader	Not 6	-86 902	-91 827
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 171 470	-1 185 382
Summa rörelsekostnader		-2 746 017	-2 944 251
RÖRELSERESULTAT		284 731	77 371
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 923	-430 828
Summa finansiella poster		-388 880	-430 679
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-104 149	-353 308
ÅRETS RESULTAT		-104 149	-353 308

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	156 009 089	157 177 779
Inventarier	Not 9	0	2 780
Summa materiella anläggningstillgångar		156 009 089	157 180 559
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 009 089	157 180 559
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 096 385	5 028 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	114 506	22 184
Summa kortfristiga fordringar		6 210 891	5 051 115
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 001	1 001
Summa kassa och bank		1 001	1 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 211 892	5 052 116
SUMMA TILLGÅNGAR		162 220 981	162 232 675

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 241 000	120 241 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	995 509	885 509
Summa bundet eget kapital		121 236 509	121 126 509
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 655 777	-3 192 469
Årets resultat		-104 149	-353 308
Summa fritt eget kapital		-3 759 926	-3 545 777
SUMMA EGET KAPITAL		117 476 583	117 580 732
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 315 333	44 081 000
Summa långfristiga skulder		28 315 333	44 081 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 765 667	0
Leverantörsskulder		207 288	104 934
Skatteskulder		84 120	81 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	371 990	384 649
Summa kortfristiga skulder		16 429 065	570 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 220 981	162 232 675

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 358 427	2 358 427
Årsavgifter - Kapital	461 415	461 415
Hyror parkering	210 865	201 747
Öresutjämning	40	32
	3 030 747	3 021 622

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1	0
	1	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 310	50 760
	Fastighetsskötsel beställning	4 895	15 960
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 250	38 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 250	13 813
	Snöröjning/sandning	6 974	83 530
	Städning entreprenad	43 795	42 913
	Städning enligt beställning	0	12 650
	Mattvätt/Hyrmattor	26 157	22 824
	Hissbesiktning	3 990	3 881
	Myndighetstillsyn	4 200	5 620
	Gemensamma utrymmen	0	1 800
	Sophantering	11 894	12 801
	Gård	2 609	6 700
	Serviceavtal	50 195	48 420
	Förbrukningsmateriel	30 062	29 626
	Brandskydd	3 669	1 190
	Fordon	220	0
		319 470	390 737
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	17 388	0
	Lås	0	222
	VVS	3 380	8 988
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 380
	Elinstallationer	2 000	2 000
	Bredband	0	9 319
	Hiss	3 279	0
	Balkonger/altaner	1 163	0
	Mark/gård/utemiljö	20 648	6 188
	Skador/klotter/skadegörelse	0	538
		47 858	30 635
	Taxebundna kostnader		
	El	169 496	214 285
	Värme	201 020	216 813
	Vatten	104 845	164 753
	Sophämtning/renhållning	108 096	73 985
		583 457	669 836
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 175	73 461
	Samfällighetsavgift	152 946	147 731
	Kabel-TV	88 708	84 192
	Bredband	24 515	56 978
		347 344	362 362
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 840	41 280
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 340 969	1 494 850

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	1 956	0
	Juridiska åtgärder	6 875	24 922
	Inkassering avgift/hyra	450	6 475
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 438
	Föreningskostnader	438	1 600
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 142
	Förvaltningsarvode	92 072	90 650
	Administration	5 661	4 451
	Korttidsinventarier	14 964	0
	Konsultarvode	0	19 375
	Föreningsavgifter	1 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 140
		146 676	172 193

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 100	71 250
	Sociala kostnader	12 802	20 577
		86 902	91 827

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 168 690	1 168 690
	Inventarier	2 780	16 692
		1 171 470	1 185 382

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 601 027	164 601 027
	Utgående anskaffningsvärde	164 601 027	164 601 027
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 423 248	-6 254 558
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 168 690	-1 168 690
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 591 938	-7 423 248
	Planenligt restvärde vid årets slut	156 009 089	157 177 779
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 732 000	47 732 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		89 000 000	89 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	89 000 000
		89 000 000	89 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 458	83 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 458	83 458
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-80 678	-63 986
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 780	-16 692
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-83 458	-80 678
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 780
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	41 284	40 103
	Klientmedel hos SBC	6 047 981	4 975 359
	Fordringar	7 120	13 469
		6 096 385	5 028 931

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Kabel-TV	22 140	22 184
	Vatten	48 144	0
	Samfällighetskötsel	30 901	0
	Bredband	13 321	0
		114 506	22 184

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	885 509	808 259
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-32 750
	Vid årets slut	995 509	885 509

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,980 %	15 765 667	15 765 667	2021-11-25
	Swedbank	0,842 %	15 765 667	15 765 667	2022-10-25
	Swedbank	0,810 %	12 549 666	12 549 666	2022-05-25
	Summa skulder till kreditinstitut		44 081 000	44 081 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 765 667	0	
			28 315 333	44 081 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 081 000 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	44 306 000	44 306 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	71 400	69 750
	Sociala avgifter	17 044	21 915
	Ränta	30 862	58 406
	Avgifter och hyror	252 684	234 578
		371 990	384 649

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 20 januari 2021 beviljades föreningen *bidrag för installation av laddningspunkter för elfordon* (elladdningsplatser) av Naturvårdsverket med 50 % av de bidragsberättigade kostnaderna för installation av 24 laddningspunkter. Bidraget beviljades med högst 360 000 SEK och högst 15 000 SEK per laddningspunkt.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 22 13 2021



Evald Ottosson
Ordförande



Margaretha Tornberger
Sekreterare



Martin Polivka
Kassör



Benjamin Allévius
Ledamot



Stig Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 13 2021



Ola Trané
Suppleant Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma, org.nr. 769615-1245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska en extern godkänd eller auktoriserad revisor utses vid ordinarie föreningsstämman. Undertecknad revisor är inte godkänd eller auktoriserad.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 mars 2021



Ola Trane

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisorssuppleant

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 927 000	2 358 427	2 344 000
Årsavgifter - Kapital	829 810	461 415	460 000
Hyror parkering	217 000	210 865	195 000
Öresutjämning	0	40	0
Övriga intäkter	0	1	0
	2 973 810	3 030 748	2 999 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-53 000	-51 310	-52 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-4 895	-18 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-45 000	-38 250	-40 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-41 250	-19 000
Snöröjning/sandning	-67 000	-6 974	-67 000
Städning entreprenad	-50 000	-43 795	-44 000
Städning enligt beställning	-15 000	0	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-26 000	-26 157	-17 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 990	-8 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-4 200	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Sopphantering	-11 000	-11 894	-27 000
Gård	-5 000	-2 609	-5 000
Serviceavtal	-53 000	-50 195	-39 000
Förbrukningsmateriel	-35 000	-30 062	-14 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-9 000
Brandskydd	-4 000	-3 669	0
Fordon	0	-220	0
	-396 000	-319 470	-365 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-60 000
Gemensamma utrymmen	0	-17 388	0
Lås	-5 000	0	0
VVS	0	-3 380	0
Värmeanläggning/undercentral	-4 000	0	0
Elinstallationer	-2 000	-2 000	0
Hiss	-9 000	-3 279	0
Balkonger/altaner	0	-1 163	0
Mark/gård/utemiljö	0	-20 648	0
	-60 000	-47 858	-60 000
Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-169 496	-201 000
Värme	-210 000	-201 020	-250 000
Vatten	0	-104 845	-115 000
Sopphämtning/renhållning	-90 000	-108 096	-55 000
	-500 000	-583 457	-621 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-81 175	-69 000
Samfällighetsavgift	-370 000	-152 946	-141 000
Kabel-TV	-80 000	-88 708	-28 000
Bredband	0	-24 515	-131 000
	-540 000	-347 344	-369 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-42 840	-41 000
	-42 000	-42 840	-41 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-3 000	-1 956	-4 000
Juridiska åtgärder	-3 000	-6 875	0
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 500	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-95 000	-92 072	-93 000
Administration	-6 000	-5 661	-7 000
Korttidsinventarier	0	-14 964	0
Konsultarvode	-57 000	0	0
Föreningsavgifter	-2 000	-1 500	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 260	-7 000
	-195 000	-146 676	-133 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-74 100	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-12 802	-23 000
	-94 000	-86 902	-93 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 169 000	-1 168 690	-1 169 000
Inventarier	-120 000	-2 780	-17 000
	-1 289 000	-1 171 470	-1 186 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 116 000	-2 746 017	-2 868 000
RÖRELSERESULTAT	-142 190	284 731	131 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Låneräntor	-389 000	-388 904	-389 000
Räntekostnader skattekonto	0	-19	0
	-389 000	-388 880	-389 000
RESULTAT	-531 190	-104 149	-258 000

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