



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Maskrosen 3 i
Midsommarkransen



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 bostads-

rättsföreningen. 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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen

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.

- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Styrelsen

| | |
|---------------------------------|------------|
| Victor Jan Mikael Nyholm Svensk | Ordförande |
| Karl Gustav Karlsson | Ledamot |
| Eva Margoth Susanne Sjöstedt | Ledamot |

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Johan Viktor Carls | Suppleant |
| Sammy Lennart Magnus El Masry | Suppleant |
| Anders Oskar Hellström | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|------------------|------------------|-----|
| Richard Lindberg | Ordinarie Extern | RSM |
| Unn Jonstoj | Ordinarie Intern | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-------------------|
| Maskrosen 3 | 2015 | Stockholms Kommun |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

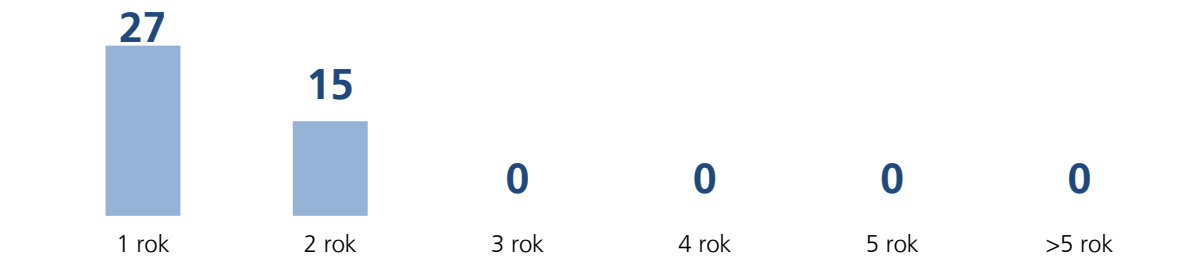
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 644 m², varav 1 618 m² utgör lägenhetsyta och 26 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|------------|
| Butik | 26 m ² | 2023-09-30 |

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Stambyte källare och vind | 2018 | Samtliga stammar i både källare och på vind har byts eller undersökts i samband med sista badrumsrenoveringarna 2018. Vissa av dess byttes och vissa behölls pga. sitt goda skick. |
| Utbyte och injustering radiatorventiler | 2018 | Gjort som option i samband med stambytet 2018. Skall leda till energibesparingar och följaktligen sänkta värmekostnader för föreningen. |
| Partiell dränering | 2018 | Vid den årliga statusbesiktningen 2017 hittades fuktgenomträngning i tvättstugan. Mindre punktinsats krävdes som utfördes som option i samband med stambytet 2018. |
| Fönsterrenovering | 2015 - 2016 | Samtliga fönsterkarmar renoverades och samtliga fönsterrutor byttes mot isoleringsglas. |
| Stambyte badrum inklusive stående stam | 2015 - 2018 | Badrummen har bytts i etapper. 9 badrum gjordes 2015, 11 badrum gjordes 2016 och 20 badrum gjordes 2018. 2 badrum som går på köksstammar gjordes i samband med köksrenoveringen 2002-2004 och behålls. |
| Maskinpark tvättstuga | 2008 - 2017 | En tvättmaskin byttes 2017. Resterande maskinpark från 2008. |
| Utrustning fjärrvärmecentral | 2007 | Huvudsakligen från 2007. |
| Stambyte kök inklusive stående stam | 2002 - 2004 | Samtliga köksstammar byttes/renoverades förutom fem stycken lägenheter i souterrängplan. Dessa byttes/renoverades 2018 i samband med deras badrum. |
| Allmänt | 1980 - 1989 | Byggnad ursprungligen uppförd 1939. Under 1980-talet utfördes renoveringsarbeten med bl.a. fasad, entrépartier, yttertak, badrumsrenoveringar samt utbyte övriga installationer. |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Fasad mot gård | 2021-2022 | Intresse för balkongbygge utreds. Fasad görs i samband med detta. |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

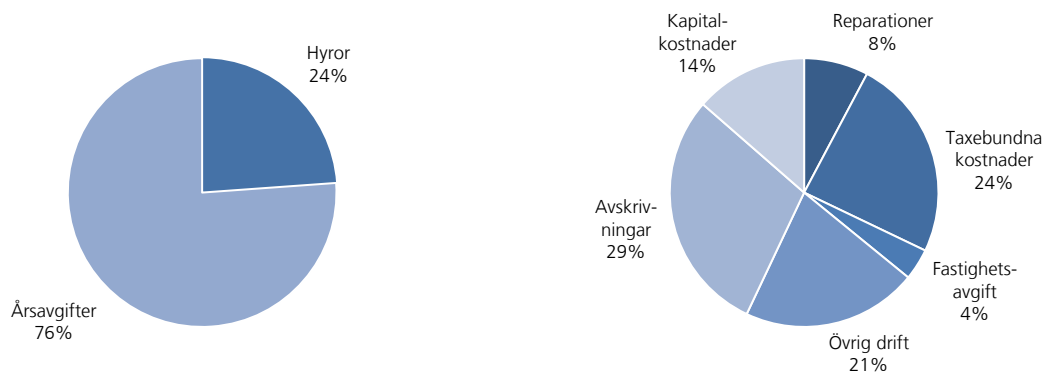
| Avtal | Leverantör |
|------------|--|
| SBC | SBC sköter totalförvaltningen av fastigheten. Detta inkluderar ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. |
| Städpoolen | Trapphusstädning upphandlat tillsammans med SBCs förvaltningsavtal. Städning sker en gång i veckan under vinterhalvåret och en gång varannan vecka under sommarhalvåret. |
| Anticimex | Anticimex utför årliga Brandskyddsinspektioner, Inomhusmiljöinspektioner var tredje år samt skadebesiktning och fuktmetning med rapport vid behov. |
| Egain | Klimatstyrning för energioptimering och minskning av fjärrvärmeförbrukning. |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 527 395 | 743 586 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 484 638 | 1 502 475 |
| Finansiella intäkter | 175 | 48 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 313 | 28 873 |
| Medlemsinsatser | 0 | 2 950 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 32 488 | 0 |
| | 1 517 614 | 4 481 396 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 968 246 | 894 510 |
| Finansiella kostnader | 230 793 | 278 813 |
| Minskning av långfristiga skulder | 403 724 | 2 403 724 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 120 539 |
| | 1 602 763 | 3 697 586 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 442 246 | 1 527 395 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -85 149 | 783 810 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 blev ytterligare en av föreningens nuvarande fyra hyreslägenheter vakanta. Styrelsen beslutade att avvakta med att gå ut med lägenheten på marknaden direkt under 2020. Detta beslut togs baserat på den rådande covid-19 situationen och marknadsosäkerheten under året samt att det behövdes utföras en mindre uppfräschning av ytskikt då hyresgästen bott väldigt länge i lägenheten. Lägenheten således sedermera efter årsskiftet (se not om "Väsentliga händelser efter årets slut" för mer information).

Under året förföll det lån om 8 000 000 kr med fem år kapital- och räntebindning som föreningen tog upp i samband med ombildningen 2015. Lånet förlängdes med fyra år fast ränta om 1,04% (att jämföra med tidigare fast ränta om 1,45%).

Lokalhyreskontraktet på den mindre minilivsbutiken har överlåtits igen under året till en ny hyresgäst. Som säkerhet har denne ställt en hyresdeposition motsvarande sex månadshyror och som gäller under hela hyresperioden till uppsägande. Även under rådande covid-19 situation har både avflyttande och tillträdande hyresgäst betalat in hyran i fullo och generellt i tid.

Vid 2020-årsstämma bildades en Trädgårdsgrupp som skall se över föreningens innergård. För gruppen fanns stort intresse och för nyinflyttade som är intresserade att delta i gruppen kan styrelsen förmedla kontakt till ansvariga.

Inga större renoveringar utöver sedvanligt underhåll har utförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta ** | 771 | 760 | 773 | 773 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta ** | 1 501 | 1 696 | 1 574 | 1 546 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 14 133 | 14 409 | 16 593 | 16 277 |
| Lån/ m ² totalyta | 12 594 | 12 840 | 14 302 | 14 030 |
| Elkostnad/m ² totalyta * | 17 | 21 | 18 | 15 |
| Värmekostnad/m ² totalyta * | 161 | 164 | 163 | 143 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 40 | 32 | 38 | 36 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 140 | 170 | 161 | 160 |
| Soliditet (%) | 71 | 71 | 68 | 70 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -212 | -170 | -3 767 | -240 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 483 | 1 502 | 1 539 | 1 495 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 618 m² bostäder och 26 m² lokaler.

* Från och med 2017 tillämpas förenklingsregeln gällande periodiseringar och bokförd kostnad för 2017 har därför blivit lägre än den verkliga kostnaden för el och värme.

** Skillnaden i nyckeltalen Årsavgift/m² bostadsrättsyta och Hyror/m² hyresrättsyta beror främst på att en tidigare hyresrätt upplåtits som bostadsrätt under 2019 samt att ytterligare en hyresrätt blivit vakant under 2020. Årsavgiften har inte ändrats.

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 | 54 291 711 | 0 | 0 | 54 291 711 |
| Upplåtelseavgifter | 1 271 594 | 0 | 0 | 1 271 594 |
| Fond för yttre underhåll | 203 142 | 101 571 | 0 | 101 571 |
| S:a bundet eget kapital | 55 766 447 | 101 571 | 0 | 55 664 876 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 175 513 | -101 571 | -169 534 | -2 904 408 |
| Årets resultat | -212 961 | -212 961 | 169 534 | -169 534 |
| S:a ansamlad förlust | -3 388 474 | -314 532 | 0 | -3 073 942 |
| S:a eget kapital | 52 377 973 | -212 961 | 0 | 52 590 934 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -212 961 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 073 942 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -101 571 |
| summa balanserat resultat | -3 388 474 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -3 388 474 |
|----------------------------------|-------------------|

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 | 1 482 868 | 1 501 875 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 770 | 600 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 484 638 | 1 502 475 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -701 520 | -571 379 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -204 180 | -264 263 |
| Personalkostnader | Not 6 | -61 112 | -58 868 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -498 734 | -498 734 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 465 546 | -1 393 244 |
| RÖRELSERESULTAT | | 19 091 | 109 231 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 175 | 48 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -230 793 | -278 813 |
| Summa finansiella poster | | -230 618 | -278 765 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -211 527 | -169 534 |
| SKATT | | | |
| Statlig inkomstskatt | | -1 434 | 0 |
| | | -1 434 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -212 961 | -169 534 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,13 | 71 921 683 | 72 414 032 |
| Inventarier | Not 9 | 7 981 | 14 366 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 71 929 664 | 72 428 399 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 71 929 664 | 72 428 399 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 7 138 | 10 421 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 1 503 690 | 1 584 619 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 510 828 | 1 595 040 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 1 163 | 2 413 |
| Summa kassa och bank | | 1 163 | 2 413 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 511 990 | 1 597 453 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 73 441 655 | 74 025 851 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 55 563 305 | 55 563 305 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 203 142 | 101 571 |
| Summa bundet eget kapital | | 55 766 447 | 55 664 876 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 175 513 | -2 904 408 |
| Årets resultat | | -212 961 | -169 534 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 388 474 | -3 073 942 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 52 377 973 | 52 590 934 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 000 000 | 8 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 12 704 949 | 13 108 673 |
| Leverantörsskulder | | 68 163 | 53 233 |
| Skatteskulder | | 126 992 | 121 838 |
| Övriga skulder | | 28 470 | 28 296 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 135 107 | 122 877 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 063 681 | 13 434 917 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 73 441 655 | 74 025 851 |

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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 | 20 år | 20 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 129 103 | 1 113 803 |
| Hyror bostäder | 211 701 | 242 305 |
| Hyror lokaler | 56 934 | 61 271 |
| Hyror parkering | 85 161 | 84 500 |
| Öresutjämning | -31 | -4 |
| | 1 482 868 | 1 501 875 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|--------------|-------------|
| Övriga intäkter | 1 770 | 600 |
| | 1 770 | 600 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel beställning | 23 196 | 22 483 |
| | Städning entreprenad | 0 | 8 970 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 5 475 |
| | Myndighetstillsyn | 4 740 | 1 180 |
| | Gård | 5 710 | 0 |
| | Serviceavtal | 20 283 | 6 185 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 325 | 7 103 |
| | Fordon | 0 | 1 995 |
| | | 56 254 | 53 391 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 4 893 |
| | Tvättstuga | 13 804 | 7 902 |
| | Entré/trapphus | 2 521 | 0 |
| | Lås | 3 379 | 8 633 |
| | VVS | 22 357 | 0 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 7 774 | 0 |
| | Ventilation | 0 | 3 151 |
| | Elinstallationer | 13 834 | 0 |
| | Fasad | 3 283 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 4 699 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 5 773 | 272 |
| | Vattenskada | 54 353 | 0 |
| | | 131 777 | 24 851 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 27 659 | 34 454 |
| | Värme | 265 155 | 270 248 |
| | Vatten | 65 810 | 52 564 |
| | Sophämtning/renhållning | 53 484 | 38 021 |
| | | 412 108 | 395 287 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 31 015 | 30 210 |
| | Kabel-TV | 5 778 | 5 236 |
| | | 36 793 | 35 446 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 64 588 | 62 404 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 701 520 | 571 379 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 27 375 | 26 750 |
| | Föreningskostnader | 438 | 1 256 |
| | Förvaltningsarvode | 170 876 | 158 996 |
| | Administration | 1 917 | 3 346 |
| | Konsultarvode | 3 574 | 73 915 |
| | | 204 180 | 264 263 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 46 503 | 44 796 |
| | Sociala kostnader | 14 609 | 14 072 |
| | | 61 112 | 58 868 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 492 349 | 492 349 |
| | Inventarier | 6 385 | 6 385 |
| | | 498 734 | 498 734 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 74 685 582 | 74 685 582 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 74 685 582 | 74 685 582 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 271 550 | -1 779 200 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -492 349 | -492 349 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 763 899 | -2 271 550 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 71 921 683 | 72 414 032 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 25 450 665 | 25 450 665 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 16 037 000 | 16 037 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 17 820 000 | 17 820 000 |
| | | 33 857 000 | 33 857 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 33 400 000 | 33 400 000 |
| | Lokaler | 457 000 | 457 000 |
| | | 33 857 000 | 33 857 000 |

| Not 9 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 31 925 | 31 925 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 31 925 | 31 925 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -17 559 | -11 174 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -6 385 | -6 385 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -23 944 | -17 559 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 7 981 | 14 366 |

| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 62 606 | 59 636 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 441 084 | 1 524 983 |
| | | 1 503 690 | 1 584 619 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 101 571 | 2 297 036 |
| | Reservering enligt stadgar | 101 571 | 101 571 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -2 297 036 |
| | Vid årets slut | 203 142 | 101 571 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 1,040 % | 8 000 000 | 8 000 000 | 2024-06-01 |
| Handelsbanken | 0,990 % | 4 704 949 | 5 108 673 | 2021-03-01 |
| Handelsbanken | 0,970 % | 8 000 000 | 8 000 000 | 2021-06-01 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 20 704 949 | 21 108 673 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -12 704 949 | -13 108 673 | |
| | | 8 000 000 | 8 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 686 329 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 24 074 500 | 24 074 500 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta | 17 282 | 21 583 |
| Avgifter och hyror | 117 825 | 101 294 |
| | 135 107 | 122 877 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter årsskiftet sålde föreningen en av dess fyra hyreslägenheter. Föreningen förvärvade hyreslägenheterna i samband med ombildningen 2015 med delar av föreningens lån. Hyreslägenheten som såldes som bostadsrätt förvärvades av föreningen i enlighet med Ekonomiska Planen för 1 723 546 kr och såldes för 3 350 000 kr. Av detta avses lejonparten användas för att amortera ner lån och resterande för att stärka kassa (exklusive försäljningskostnader samt kostnader för uppräskning).

1 juni 2021 förfaller ett av föreningens lån om 8 000 000 kr. Erhållen offert från Handelsbanken tyder på att räntan kommer att bli väsentligt lägre för detta lån samt för föreningens rörliga lån när dessa läggs om. Ränte- och kapitalbindning utreds och bestäms baserat på de mest gynnsamma villkor som erhålls från Handelsbanken i jämförelse med hur räntor prissätts på swapmarknaden samt vad som är långsiktigt bäst för föreningen.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 416 2021



Victor Jan Mikael Nyholm Svensk
Ordförande



Karl Gustav Karlsson
Ledamot



Eva Margoth Susanne Sjöstedt
Ledamot



Johan Viktor Carls
Suppleant



Sammy Lennart Magnus El Masry
Suppleant



Anders Oskar Hellström
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 416 2021



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Unn Jonstoj
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen, org.nr 769629-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen 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 för enlig 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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 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 misstag.

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

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 revisionssed 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 professionellt 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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen 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 *Revisorns 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:

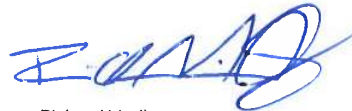
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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 4 juni 2021



Richard Lindberg
Auktoriserad 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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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