



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ametisten i Enskede

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 2018 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 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

Carl Tomas Bichel	Ordförande
Rickard Olof Callertun	Ledamot
Jan Magnus Dahlström	Ledamot
Eric Tyler Egan	Ledamot
Ann-Charlott Johanna Jubel	Ledamot

Karin Kristina Johansson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Daniel Boström	Ordinarie Extern	BL Revision
Delegerar -	Suppleant Extern	BL Revision

Valberedning

David Bygdeståhl
Filip Sandell

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
De Gamlas Vänner 9	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår till 354,100 kr/år från 2021-01-01.

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 4 flerbostadshus.

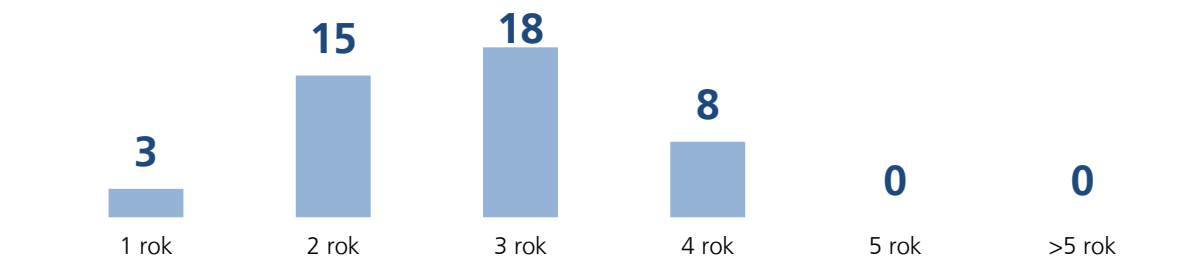
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 515 m², varav 3 006 m² utgör lägenhetsyta och 509 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Filterbyte	2020	Byte av filter i lägenheter och i central
Installation av 10 elbilsladdare	2020	10 laddningsstationer med mätninginfrastruktur uppsatt i garaget
Trädgårdsinvestering	2020	Nya blommor, nya stenar och marktäckare
Målning av entrédörrar	2020	Samtliga entrédörrar lackade
Byte av samtliga konventionella lysrör till LED	2019	Samtliga konventionella lysrör utbytta till energieffektiva LED-lysrör installerade i fastighetens trapphus, garage, förråd och tekniska utrymmen
Stampolning	2019	Stampolning i samtliga lägenheter och våtutrymmen
Fjärrkontrollslösning till garaget	2018	Garageentré via fjärrkontroll istället för nyckel
Garagestädning	2018	
OVK	2018	Godkänd OVK
Rensning av ventilationskanaler	2018	Rensning av samtliga ventilationskanaler i lägenheter och gemensamma utrymmen
Fönster	2017	Slipa och måla
Filterbyte	2017	Tilluftsfilter i lägenheterna ska bytas varje år
Entrédörrar	2017	Slipa och lacka
Planerat underhåll	År	
Målning av fönster	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

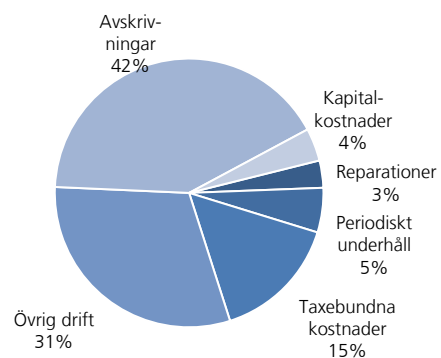
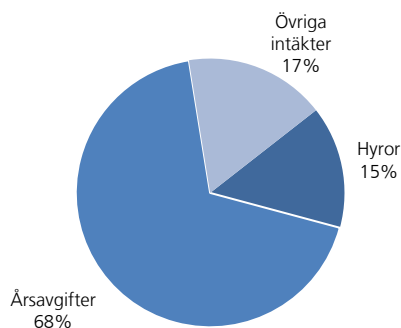
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Åkerlunds
Trappstädning	Proaktiv Clean Stockholm AB
Bredband, TV, Telefoni	Telia
Uppföljning el-, värme- och vattenförbrukning	Ngenic
Trädgård	Lindqvist Trädgård

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 788 516	1 449 912
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 221 067	2 369 364
Finansiella intäkter	11	28
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 803
Ökning av kortfristiga skulder	0	211 861
	2 221 078	2 591 056
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 772 382	1 982 649
Finansiella kostnader	125 156	119 802
Ökning av kortfristiga fordringar	2 960	0
Minskning av skulder till kreditinstitut	142 500	150 000
Minskning av kortfristiga skulder	208 238	0
	2 251 236	2 252 451
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 533 842	1 788 516
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-254 674	338 604

*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

- 10 laddstationer installerade i garaget
- Energiutredning genomförd och nya energiåtgärder under analys
- Uppgradering av trädgården, gräsmattan och japanska gräset
- Omförhandlade avtal för teknisk och ekonomisk förvaltning
- Föreningen höll sin första digitala årsstämma
- Ekonomin i balans med fortsatt oförändrade avgifter.
- Nya stadgar antagna

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

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	505	505	505	505
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 880	5 927	5 977	6 015
Elkostnad/m ² totalyta	76	122	104	100
Värmekostnad/m ² totalyta	36	58	68	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	8	19	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	34	42	75
Soliditet (%)	85	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 008	-694	-661	-771
Nettoomsättning (tkr)	2 221	2 368	2 388	2 374

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 006 m² bostäder och 509 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	93 186 000	0	0	93 186 000
Upplåtelseavgifter	18 804 000	0	0	18 804 000
Fond för yttre underhåll	444 941	275 000	-38 125	208 066
S:a bundet eget kapital	112 434 941	275 000	-38 125	112 198 066
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 186 633	-275 000	-655 756	-4 255 877
Årets resultat	-1 008 249	-1 008 249	693 881	-693 881
S:a ansamlad förlust	-6 194 882	-1 283 249	38 125	-4 949 758
S:a eget kapital	106 240 059	-1 008 249	0	107 248 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 008 249
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 911 633
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 000
summa balanserat resultat	-6 194 882

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

173 714
-6 021 168

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 220 587	2 368 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	960
Summa rörelseintäkter		2 221 067	2 369 364
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 444 658	-1 681 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 437	-208 181
Personalkostnader	Not 6	-95 288	-93 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 331 789	-960 821
Summa rörelsekostnader		-3 104 171	-2 943 471
RÖRELSERESULTAT		-883 104	-574 107
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 156	-119 802
Summa finansiella poster		-125 145	-119 774
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 008 249	-693 881
ÅRETS RESULTAT		-1 008 249	-693 881

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	122 524 574	123 856 363
Pågående byggnation	Not 9	224 516	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		122 749 090	123 856 363
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 749 090	123 856 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		198	378
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 559 295	1 810 830
Summa kortfristiga fordringar		1 559 493	1 811 208
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 559 493	1 811 208
SUMMA TILLGÅNGAR		124 308 583	125 667 570

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 990 000	111 990 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	444 941	208 066
Summa bundet eget kapital		112 434 941	112 198 066
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 186 633	-4 255 877
Årets resultat		-1 008 249	-693 881
Summa fritt eget kapital		-6 194 882	-4 949 758
SUMMA EGET KAPITAL		106 240 059	107 248 308
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 674 647	17 817 147
Leverantörsskulder		60 016	280 955
Skatteskulder		34 277	38 450
Övriga skulder		30 412	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	269 173	282 707
Summa kortfristiga skulder		18 068 524	18 419 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 308 583	125 667 570

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).→

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

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

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

Tomträten från och med 2020 skrivs av enligt samma kvarvarande avskrivningsperiod som byggnadsvärdet

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	1 516 705	1 516 705
	Hyror garage/parkering	264 225	262 500
	Hyror parkering	63 000	54 300
	Vattenintäkter	298 243	365 388
	Elintäkter	11 390	169 495
	Elintäkter moms	67 002	0
	Öresutjämning	22	16
		2 220 587	2 368 404

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	480	960
		480	960

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 080	857
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 096	27 363
	Städning entreprenad	65 079	63 183
	Städning enligt beställning	19 975	0
	Hissbesiktning	5 048	6 314
	Garage/parkering	1 000	2 000
	Gård	8 174	1 931
	Serviceavtal	23 199	34 950
	Förbrukningsmateriel	16 633	151 886
	Teleport/hissanläggning	10 441	10 287
	Fordon	4 114	4 657
		174 840	303 428
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	1 759
	VVS	68 478	40 826
	Ventilation	14 745	0
	Elinstallationer	1 527	19 179
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 820
	Hiss	19 732	13 839
	Garage/parkering	350	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 100
		104 832	91 523
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	10 044	0
	VVS	0	38 125
	Ventilation	56 875	0
	Mark/gård/utemiljö	96 807	0
	Garage/parkering	9 988	0
		173 714	38 125
	Taxebundna kostnader		
	El	266 213	427 495
	Värme	126 087	204 980
	Vatten	29 578	68 484
	Sophämtning/renhållning	69 803	60 025
		491 681	760 984
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 177	41 301
	Tomträttsavgäld	315 862	303 116
	Bredband	125 412	125 412
		482 451	469 829
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 140	17 140
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 444 658	1 681 029

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	1 219
	Medlemsinformation	528	0
	Tele- och datakommunikation	3 695	3 187
	Juridiska åtgärder	31 250	0
	Inkassering avgift/hyra	900	1 275
	Befarade förluster	0	10 434
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	10 138	10 106
	Fritids- och trivselkostnader	688	4 128
	Förvaltningsarvode	99 543	132 636
	Förvaltningsarvoden övriga	22 021	12 853
	Administration	6 767	3 965
	Korttidsinventarier	0	8 629
	Konsultarvode	36 932	1 000
		232 437	208 181
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	72 450	71 100
	Kostnadsersättningar	74	0
	Sociala kostnader	22 764	22 339
		95 288	93 439
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad & tomträtt	1 331 789	960 821
		1 331 789	960 821

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 582 110	130 582 110
	Utgående anskaffningsvärde	130 582 110	130 582 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 725 747	-5 764 926
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 331 789	-960 821
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 057 536	-6 725 747
	Planenligt restvärde vid årets slut	122 524 574	123 856 363
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	0	34 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 714 000	52 714 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		77 714 000	77 714 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	76 000 000
	Lokaler	1 714 000	1 714 000
		77 714 000	77 714 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Laddstolpar	224 516	0
		224 516	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 516	24 516
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 516	24 516
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 516	-24 516
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 516	-24 516
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	9 428	21 388
	Klientmedel hos SBC	1 533 842	1 788 516
	Fordringar kreditfakturor	16 025	926
		1 559 295	1 810 830

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	208 066	139 191
	Reservering enligt stadgar	275 000	90 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-38 125	-21 325
	Vid årets slut	444 941	208 066

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea	0,447 %	17 674 647	17 817 147
	Summa skulder till kreditinstitut		17 674 647	17 817 147
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 674 647	-17 817 147
			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 974 647 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	18 592 110	18 592 110

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	18 030	0
	Arvoden	19 655	18 304
	Sociala avgifter	6 804	6 065
	Ränta	1 975	3 256
	Avgifter och hyror	222 709	237 872
	Vatten	0	17 210
		269 173	282 707

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

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

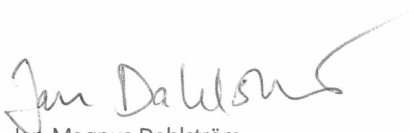
ENSKEDEDALEN den 19 / 3 2021



Carl Tomas Bichel
Ordförande



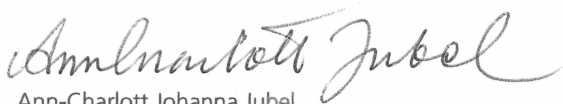
Rickard Olof Callertun
Ledamot



Jan Magnus Dahlström
Ledamot



Eric Tyler Egan
Ledamot



Ann-Charlott Johanna Jubel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2021



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ametisten i Enskede

Org.nr. 769621-8291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ametisten i Enskede för år 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Ametisten i Enskede för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

rund 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med 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 13 april 2021



Daniel Boström

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 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