



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Spetsbonaden



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 Spetsbonaden

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 2010 och 2020.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 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

Ingemar Flygare	Ordförande	
Karin Birkegren	Vice ordförande	
Paula Svärd	Sekreterare	
Åsa Hedlund	Kassör	Avgått pga flytt jun 2020
Jonas Hylander	Fastighetsansvarig	
Barbro Eriksson	Ledamot	
Sebastian Liljedahl	Suppleant	
Karl Tengqvist	Suppleant	Avgått pga flytt aug 2020

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

BDO Mälardalen AB	Ordinarie Extern	
Huvudansvarig revisor	Karolina Lövström	BDO Mälardalen AB

Valberedning

Temesgen Tekeste
Ingrid Welding

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bonaden 2	2009	Stockholm
Bonaden 3	2009	Stockholm
Brudpällan 2	2009	Stockholm
Prästkragen 1	2009	Stockholm
Spetskragen 2	2009	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Detta innebär att föreningen har rätt att nyttja tomtmarken som hör till föreningens fastigheter utan att äga den. Tomträtten är näst intill jämförbar med äganderätt, vilket bland annat innebär att föreningen har rätt att pantsätta tomträtten. Som tomträttsinnehavare får föreningen betala en årlig avgift till ägaren (i det här fallet Stockholm Stad), en s.k. avgäld.

Tomträttsavtalen gäller från 2015-04-01 till 2025-03-31.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

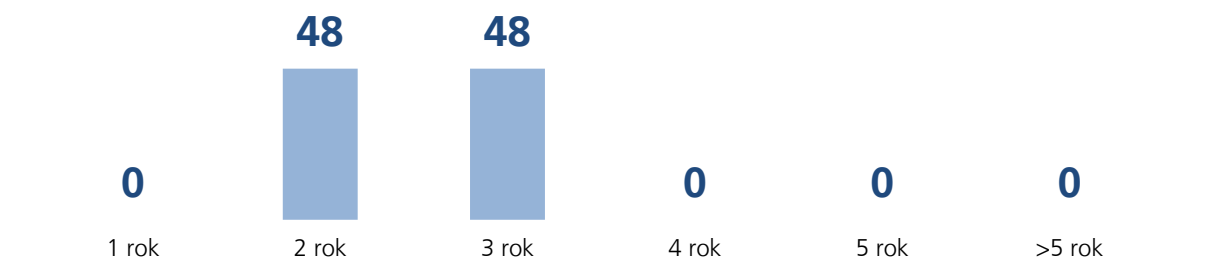
Fastigheterna bebyggdes 1945 - 1946 och består av 10 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 181 m², varav 6 341 m² utgör lägenhetsyta och 840 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ronald Fondin	38 m ²	2021-09-30
Bowitek KB	44 m ²	2021-09-30
CF Måleri	57 m ²	2021-09-30
Struktion Rail AB	58 m ²	2021-09-30
Telenor Sverige AB	98 m ²	2022-09-30
Bostadsguiden i Stockholm HB	96 m ²	2021-09-30
Salvos Crewcall	31 m ²	2021-06-30
Historical Textiles	112 m ²	2021-12-31
Kvalitet & Kunskap	67 m ²	2021-07-31
Vent Armén AB	58 m ²	2021-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningsrum	Frekvent uthyrd
Föreningslokal	Uthyrning till medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	10/10 fastigheter
OVK	2020 - 2021	10/10 fastigheter
Stamspolning	2020	10/10 fastigheter
Energikartläggning	2020	10/10 fastigheter
Byte armaturer LED	2020	del av tvättstuga
Byte till LED	2020	ovan port 6+68
Ventilationsrengöring	2020	10/10 fastigheter
Byte frånluftsfäkt	2020	Kvb.v 74
Byte stolparmaturer LED	2020	Spetsv. 12-14
Nya portdörrar	2018	10/10 fastigheter
Markarbeten	2017 - 2018	grönområden
Omläggning tak	2012 - 2020	9/10 fastigheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsplan	2021	nuvarande från 2010
Omläggning tak	2021	Spetsv.25-27 och miljöstuga
Stambyte vertikala fr. kök	2021-2022	10/10 fastigheter
Stambyte köksavlopp till stam	2021-2022	10/10 fastigheter
Stambyte ut till gata	2022-2023	10/10 fastigheter
Fönsterbyten	2023-2024	10/10 fastigheter
Renovering husfasader	2024-2025	10/10 fastigheter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband,TV och telefoni	Zitius/Telia
Bredband,TV och telefoni	ComHem
Sophämtning	Stockholm Vatten & avfall AB
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Teknisk förvaltning	CEMI
Trappstädning	Smart Förvaltning Sverige AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i balans och amortering på lån sker enligt plan.

Under året har två st. lån villkorsändrats vilket medfört en betydligt gynnsammare ränta på dessa lån.

Föreningens löpande utgifter täcks av de avgifter som kommer in, men med de underhållsåtgärder som styrelsen har för avsikt att genomföra kommande år så planerar vi för en avgiftshöjning för att täcka upp för ökad amortering och högre räntekostnader pga nya lån som måste tecknas.

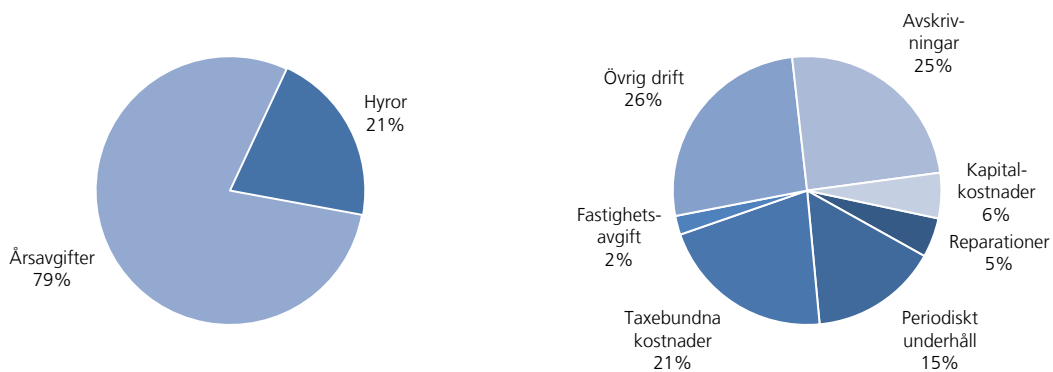
Under året har en hyreslägenhet sålts vilket gett en bra effekt på likviditeten.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 784 824	3 549 446
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 422 273	5 441 071
Finansiella intäkter	98	5 545
Minskning kortfristiga fordringar	178 830	0
Medlemsinsatser	3 150 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	82 978
	8 751 201	5 529 594
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 047 016	4 402 067
Finansiella kostnader	395 057	414 270
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	45 701
Ökning av kortfristiga fordringar	0	154 803
Minskning av långfristiga skulder	300 264	277 374
Minskning av kortfristiga skulder	49 093	0
	5 791 430	5 294 215
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 744 594	3 784 824
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 959 770	235 378

*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

Styrelsen har under året genomfört ett antal underhållsåtgärder - se separat lista.

Åtgärderna har inneburit en stor belastning på styrelsen i och med en omfattande planering och genomförande av dessa åtgärder.

Beklagligt nog har ett antal medlemmar råkat ut för vattenskador pga olika orsaker vilket även det har tyngt ned styrelsens arbete.

Om man skall summera året så har det varit ett intensivt år med många olika kontakter och uppkomna problem att lösa.

Vi har under året LED-konverterat stolpbelysningen utanför 12 och 14 samt ovan port 6 och 68. och vartefter ljuskällorna av kvicksilvertyp slocknar så konverterar vi till LED. Vårt gamla lager med ljuskällor av kvicksilver är nu förbrukat och hädanefter byts det till LED.

Även belysningen i tvättstugan ovan tvättmaskinerna är bytt till nya armaturer med LED teknik.

Prognosstyrningen av värmesystemet som infördes år 2015 har tom år 2020 sänkt fjärrvärmekostnaderna med ca 600' under perioden.

Besparingen för år 2020 blev ca 88' pga prognosstyrningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	717	751	744
Hyror/m ² hyresrättsyta	732	739	764	824
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 473	4 523	4 785	4 830
Elkostnad/m ² totalyta	21	24	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	148	158	166	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	33	34	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	58	58	81
Soliditet (%)	79	78	78	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 804	-1 140	-3 031	-1 715
Nettoomsättning (tkr)	5 423	5 441	5 363	5 382

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 341 m² bostäder och 840 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	109 232 110	1 252 800	0	107 979 310
Upplåtelseavgifter	13 875 904	1 897 200	0	11 978 704
Fond för yttre underhåll	156 787	433 077	-710 356	434 066
S:a bundet eget kapital	123 264 801	3 583 077	-710 356	120 392 080
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-17 974 360	-433 077	-429 286	-17 111 997
Årets resultat	-1 804 095	-1 804 095	1 139 642	-1 139 642
S:a ansamlad förlust	-19 778 455	-2 237 172	710 356	-18 251 639
S:a eget kapital	103 486 346	1 345 905	0	102 140 441

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 804 095
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 541 283
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-433 077
summa balanserat resultat	-19 778 455

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-19 778 455
----------------------------------	--------------------

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	5 423 061	5 440 949
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-788	122
Summa rörelseintäkter		5 422 273	5 441 071
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 558 807	-3 897 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 319	-303 780
Personalkostnader	Not 6	-214 891	-200 522
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 784 392	-1 769 920
Summa rörelsekostnader		-6 831 409	-6 171 988
RÖRELSERESULTAT		-1 409 136	-730 917
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	5 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 057	-414 270
Summa finansiella poster		-394 959	-408 725
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 804 095	-1 139 642
ÅRETS RESULTAT		-1 804 095	-1 139 642

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	124 374 923	126 132 688
Inventarier	Not 9	32 242	58 869
Summa materiella anläggningstillgångar		124 407 165	126 191 557
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		124 407 165	126 191 557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 205	15 756
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 360 409	2 395 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	217 967	392 706
Summa kortfristiga fordringar		5 585 581	2 803 888
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 406 702	1 407 454
Summa kassa och bank		1 406 702	1 407 454
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 992 282	4 211 342
SUMMA TILLGÅNGAR		131 399 447	130 402 899

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 108 014	119 958 014
Fond för yttre underhåll	Not 12	156 787	434 066
Summa bundet eget kapital		123 264 801	120 392 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 974 360	-17 111 997
Årets resultat		-1 804 095	-1 139 642
Summa fritt eget kapital		-19 778 455	-18 251 639
SUMMA EGET KAPITAL		103 486 346	102 140 441
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 505 298	26 621 098
Summa långfristiga skulder		4 505 298	26 621 098
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 115 780	300 244
Leverantörsskulder		318 406	363 389
Skatteskulder		24 209	17 198
Övriga skulder		31 644	29 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	917 764	930 999
Summa kortfristiga skulder		23 407 803	1 641 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 399 447	130 402 899

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.

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
Balkonger	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Barnvagnsbodar	15 år	15 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 271 535	4 265 247
Hyror bostäder	469 253	476 431
Hyror lokaler momspliktiga	268 326	271 150
Hyror lokaler	161 674	160 758
Hyror parkering	125 940	123 095
Hyror förråd	106 844	109 044
Hyresrabatt	0	-165
Värmeintäkter	12 320	12 320
Gemensamhetslokal	0	1 200
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	13 931
Gästlägenhet	2 300	7 800
Öresutjämning	139	138
	5 423 061	5 440 949

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	-788	122
		-788	122
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	133 761	132 026
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 062
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	213 594	168 226
	Fastighetsskötsel gård beställning	58 765	15 926
	Snöröjning/sandning	30 263	80 162
	Städning entreprenad	142 809	133 727
	OVK Obl. Ventilationskontroll	58 508	0
	Myndighetstillsyn	45 198	0
	Gård	200	0
	Serviceavtal	25 355	25 004
	Förbrukningsmateriel	5 348	9 367
	Störningsjour och larm	3 279	3 209
		717 079	568 709
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 979
	Hyreslägenheter	2 414	9 312
	Tvättstuga	33 547	19 075
	Källare	0	3 526
	Entré/trapphus	556	41 176
	Lås	5 397	60 562
	VVS	69 863	59 637
	Värmeanläggning/undercentral	20 039	24 739
	Ventilation	3 966	0
	Elinstallationer	24 448	7 798
	Bredband	3 625	0
	Huskropp utvändigt	0	489
	Tak	0	1 577
	Fönster	0	14 778
	Mark/gård/utemiljö	72 975	0
	Garage/parkering	12 475	2 817
	Skador/klotter/skadegörelse	8 414	2 396
	Vattenskada	84 326	0
		342 044	255 861
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	13 646	0
	Källare	14 843	0
	VVS	91 942	0
	Ventilation	170 081	0
	Tak	729 852	710 356
	Mark/gård/utemiljö	70 000	0
	Garage/parkering	21 789	0
		1 112 153	710 356

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	149 658	172 882
	Värme	1 062 522	1 134 933
	Vatten	251 763	238 532
	Sophämtning/renhållning	57 996	46 141
	Grovsopor	7 881	10 933
		1 529 821	1 603 421
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 546	46 217
	Självrisk	92 184	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	16 226	15 935
	Tomträttsavgäld	463 500	463 500
	Kabel-TV	29 331	28 869
	Bredband	43 149	43 116
		690 936	597 637
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	166 774	161 782
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 558 807	3 897 765
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	284
	Medlemsinformation	0	675
	Tele- och datakommunikation	12 469	12 310
	Juridiska åtgärder	0	86 180
	Inkassering avgift/hyra	3 600	5 100
	Revisionsarvode extern revisor	38 345	35 872
	Föreningskostnader	3 572	6 827
	Fritids- och trivselkostnader	4 460	1 963
	Förvaltningsarvode	140 419	138 243
	Administration	8 540	8 367
	Korttidsinventarier	16 214	0
	Konsultarvode	38 040	0
	Tidningar facklitteratur	0	449
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 660	7 510
		273 319	303 780
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	167 683	161 292
	Kostnadsersättningar	148	0
	Sociala kostnader	47 060	39 230
		214 891	200 522

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 682 982	1 682 982
	Förbättringar	67 155	67 155
	Markanläggning	7 629	7 629
	Inventarier	26 627	12 155
		1 784 392	1 769 920

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	139 516 860	139 516 860
	Utgående anskaffningsvärde	139 516 860	139 516 860
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 384 172	-11 626 407
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 757 765	-1 757 765
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 141 937	-13 384 172
	Planenligt restvärde vid årets slut	124 374 923	126 132 688
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 289 000	78 289 000
	Taxeringsvärde mark	66 070 000	66 070 000
		144 359 000	144 359 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	141 400 000	141 400 000
	Lokaler	2 959 000	2 959 000
		144 359 000	144 359 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Detta innebär att föreningen har rätt att nyttja tomtmarken som hör till föreningens fastigheter utan att äga den.

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	106 476	60 775
	Nyanskaffningar	0	45 701
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	106 476	106 476
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 607	-35 452
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 627	-12 155
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 234	-47 607
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 242	58 869

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	0	18 056
	Skattekonto	22 516	0
	Klientmedel hos SBC	5 337 893	2 377 370
		5 360 409	2 395 426

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	44 113	42 536
	Kabel-TV	7 355	7 332
	Tomträttsavgäld	115 875	115 875
	Serviceavtal	2 788	2 788
	Bredband	10 787	10 787
	Bostadsrätterna Sverige	7 810	7 660
	Avgäld	5 437	5 351
	Tak	0	176 575
	Städning entreprenad	23 802	23 802
		217 967	392 706

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	434 066	930 989
	Reservering enligt stadgar	433 077	433 077
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-710 356	-930 000
	Vid årets slut	156 787	434 066

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
SBAB	1,810 %	4 505 298	4 505 298	2022-09-16
SBAB	0,970 %	3 701 728	3 801 816	2021-10-14
SBAB	0,930 %	9 207 026	9 307 114	2021-09-20
SBAB	1,460 %	9 207 026	9 307 114	2021-09-21
	Summa skulder till kreditinstitut	26 621 078	26 921 342	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-22 115 780	-300 244	
		4 505 298	26 621 098	

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.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 995 968 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	30 632	34 956
	Värme	143 338	148 493
	Vatten	63 158	60 267
	Sophämtning	14 556	11 045
	Extern revisor	50 000	50 000
	Arvoden	96 571	94 938
	Sociala avgifter	30 343	29 830
	Ränta	167	0
	Avgifter och hyror	488 999	501 470
		917 764	930 999

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Planerade och budgeterade åtgärder under 2021:

- Omläggning tak hus 25-27 och miljöstuga
- OVK fortsatta arbeten med intrimning
- Underhållsplan framtages av besiktningsskonsult
- Markarbeten utanför port 74 - 84 samt nya cykelställ
- Portarbeten återställningsarbeten efter portbyten
- Trappa på gavel vid 8 förstärkningsarbeten

Lägenhetsbesiktningar - vi ser ett behov av att besiktiga alla våra lägenheter med en frekvens på ca vart 5:e år

Vi ser idag att vi har ett behov av förstärka på teknisk förvaltersida pga ökat antal ärenden som inkommer.

Planerade större arbeten:

- 2021-2023 stambyten kök inklusive sticken fram till vask. i alla lägenheter samt stam ut till gata. Uppskattad kostnad ca 6-7 mkr
- 2023-2024 fönsterbyten i alla fastigheter inklusive balkongdörrar och trapphusfönster. Uppskattad kostnad ca 7-8 mkr
- 2024-2025 renovering av husfasader målning alternativt ny puts med infärgning. Uppskattad kostnad ca 4-5 mkr

(observera att inga offerter är ännu inhämtade pga att dessa åtgärder kräver stämmobeslut - enbart uppskattningar)

Samt att ovan beskrivna större arbeten bör resurssättas med extern projektledare.

Besiktning efter renovering - att vi tar en besiktningssman som besiktigar efter renoveringsarbeten av kök och badrum.

Vi har ett behov av att höja våra fastigheters tekniska status i nivå med våra grannföreningar.

Styrelsen har för avsikt att framlägga en proposition om stambytet till stämman 2021

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

BROMMA den / 2021

Ingemar Flygare
Ordförande

Karin Birkegren
Vice ordförande

Paula Svärd
Sekreterare

Jonas Hylander
Fastighetsansvarig

Barbro Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	rk3jlgL9_-Hy6jglLcd
Document	ZZ.02a.05 NyVersionÅR_bokslut-fb-1462-2021-05-26.pdf
Pages	17
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Ingemar Flygare	ingemar.flygare@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Karin Birkegren	karin.birkegren@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Paula Svård	paulasvard@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jonas Hylander	Jonas.hyllander@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Barbro Eriksson	barbro-eriksson@live.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to paulasvard@gmail.com

2021-06-03 08:06:13 CEST,

E-mail invitation sent to ingemar.flygare@gmail.com

2021-06-03 08:06:13 CEST,

E-mail invitation sent to Jonas.hyllander@gmail.com

2021-06-03 08:06:13 CEST,

E-mail invitation sent to karin.birkegren@gmail.com

2021-06-03 08:06:13 CEST,

E-mail invitation sent to barbro-eriksson@live.se

2021-06-03 08:06:13 CEST,

Clicked invitation link Barbro Eriksson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-03 08:24:54 CEST,IP address: 213.89.227.180

Document signed by BARBRO ERIKSSON

Birth date: 17/05/1951,2021-06-03 08:26:37 CEST,

Clicked invitation link Jonas Hylander

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-03 08:29:12 CEST,IP address: 5.150.217.126

Clicked invitation link Ingemar Flygare

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36,2021-06-03 08:36:13 CEST,IP address: 217.21.226.231

Document signed by INGEMAR FLYGARE

Birth date: 13/09/1959,2021-06-03 08:39:41 CEST,



Verification

Transaction ID	B1VL0Nvc_-BkxNLAED9_
Document	ZZ.02a.05 NyVersionÅR_bokslut-fb-1462-2021-05-26.pdf
Pages	19
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Karolina Lövström	karolina.lovstrom@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
--------------------------	--------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to karolina.lovstrom@bdo.se
2021-06-04 07:47:29 CEST,

Clicked invitation link Karolina Lövström
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36
Edg/91.0.864.37,2021-06-04 09:53:21 CEST,IP address: 217.119.170.26

Document signed by KAROLINA LÖVSTRÖM
Birth date: 13/09/1984,2021-06-04 14:52:50 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Spetsbonaden
Org.nr. 769616-7001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spetsbonaden för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Spetsbonaden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsbedömning i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	B1VL0Nvc_-B1Ev0Nwc_
Document	001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
Pages	2
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Karolina Lövström	karolina.lovstrom@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
--------------------------	--------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to karolina.lovstrom@bdo.se
2021-06-04 07:47:29 CEST,

Clicked invitation link Karolina Lövström
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36
Edg/91.0.864.37,2021-06-04 09:53:21 CEST,IP address: 217.119.170.26

E-mail invitation sent to karolina.lovstrom@bdo.se
2021-06-04 14:53:09 CEST,

Document signed by KAROLINA LÖVSTRÖM
Birth date: 13/09/1984,2021-06-04 14:54:04 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 269 000	4 271 535	4 269 000
Hyror bostäder	476 000	469 253	476 000
Hyror lokaler momspliktiga	268 000	268 326	271 000
Hyror lokaler	161 000	161 674	160 000
Hyror parkering	126 000	125 940	122 000
Hyror förråd	106 000	106 844	109 000
Värmeintäkter	12 000	12 320	12 000
Gemensamhetslokal	2 000	0	2 000
Avgift andrahandsuthyrning	8 000	4 730	8 000
Gästlägenhet	8 000	2 300	8 000
Öresutjämning	0	139	0
Övriga intäkter	0	-788	0
	5 436 000	5 422 273	5 437 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-136 000	-133 761	-135 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	0	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-217 000	-213 594	-215 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-58 765	-50 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-30 263	-80 000
Städning entreprenad	-146 000	-142 809	-146 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	-58 508	-35 000
Myndighetstillsyn	0	-45 198	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Gård	0	-200	-8 000
Serviceavtal	-26 000	-25 355	-26 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 348	-6 000
Störningsjour och larm	-5 000	-3 279	-4 000
Brandskydd	-1 000	0	-5 000
	-644 000	-717 079	-750 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-55 000
Hyseslägenheter	-10 000	-2 414	-10 000
Lokaler	-2 000	0	-2 000
Tvättstuga	-20 000	-33 547	-25 000
Entré/trapphus	-10 000	-556	-20 000
Lås	-5 000	-5 397	-20 000
Installationer	-15 000	0	0
VVS	-50 000	-69 863	-100 000
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	-20 039	0
Ventilation	-5 000	-3 966	0
Elinstallationer	-5 000	-24 448	-10 000
Bredband	-5 000	-3 625	0
Fasad	0	0	-5 000
Fönster	-5 000	0	-10 000
Mark/gård/utemiljö	-25 000	-72 975	0
Garage/parkering	0	-12 475	0
Skador/klotter/skadegörelse	-3 000	-8 414	0
Vattenskada	-50 000	-84 326	0
	-215 000	-342 044	-257 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	0	-13 646	0
Källare	-250 000	-14 843	0
Entré/trapphus	-250 000	0	0
VVS	0	-91 942	0
Stambyte	-25 000	0	0
Ventilation	-150 000	-170 081	0
Tak	-865 000	-729 852	-750 000
Balkonger/altaner	0	0	-25 000
Mark/gård/utemiljö	-25 000	-70 000	0
Garage/parkering	-75 000	-21 789	0
	-1 640 000	-1 112 153	-775 000
Taxebundna kostnader			
El	-178 000	-149 658	-176 000
Värme	-1 220 000	-1 062 522	-1 220 000
Vatten	-255 000	-251 763	-240 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-57 996	-50 000
Grovsopor	-10 000	-7 881	-10 000
	-1 713 000	-1 529 821	-1 696 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-46 546	-48 000
Självrisk	0	-92 184	0
Markhyra/vägavgift/avgäld	-22 000	-16 226	-22 000
Tomträttsavgäld	-463 500	-463 500	-463 500
Kabel-TV	-30 000	-29 331	-30 000
Bredband	-45 000	-43 149	-45 000
	-608 500	-690 936	-608 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-167 000	-166 774	-162 000
	-167 000	-166 774	-162 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-3 000
Medlemsinformation	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-13 000	-12 469	-13 000
Juridiska åtgärder	-50 000	0	-50 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-3 600	-7 000
Revisionsarvode extern revisor	-45 000	-38 345	-50 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 572	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-4 460	-2 000
Förvaltningsarvode	-144 000	-140 419	-144 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-7 000	-8 540	-7 000
Korttidsinventarier	0	-16 214	0
Konsultarvode	-25 000	-38 040	-35 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 000	-7 660	-8 000
	-311 000	-273 319	-335 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-166 600	-167 683	-162 750
Övriga arvoden	-3 000	0	-3 000
Bilersättning skattefri	0	-148	0
Arbetsgivaravgifter	-54 000	-47 060	-52 000
	-223 600	-214 891	-217 750

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 683 000	-1 682 982	-1 683 000
Förbättringar	-67 200	-67 155	-67 200
Markanläggning	-7 700	-7 629	-7 700
Inventarier	-21 300	-26 627	-16 800
	-1 779 200	-1 784 392	-1 774 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 301 300	-6 831 409	-6 575 951
RÖRELSERESULTAT	-1 865 300	-1 409 136	-1 138 951
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	98	0
Låneräntor	-419 000	-394 619	-412 000
Övriga räntekostnader	0	-438	0
	-419 000	-394 959	-412 000
RESULTAT	-2 284 300	-1 804 095	-1 550 951

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