

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Skattegården



# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skattegården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2005 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna som inte höjts sedan föreningens start, planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06 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

Karin Beckman	Ledamot
Klas-Göran Carlsson	Ledamot
Marie Fahlqvist	Ledamot
Erik Lindgren	Ledamot
Håkan Nyberg	Ledamot

Claes Lundberg	Suppleant
Roger Nilsson	Suppleant
Lars Roxström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Lars Ljungblom	Ordinarie Intern
Solveig Winkler	Ordinarie Intern
Marianne Adolfson	Suppleant Intern

### Valberedning

Birgitta Johansson Waltin  
Gerd Lithner  
Bengt Östman

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRIFFELTAVLAN 4	1995	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

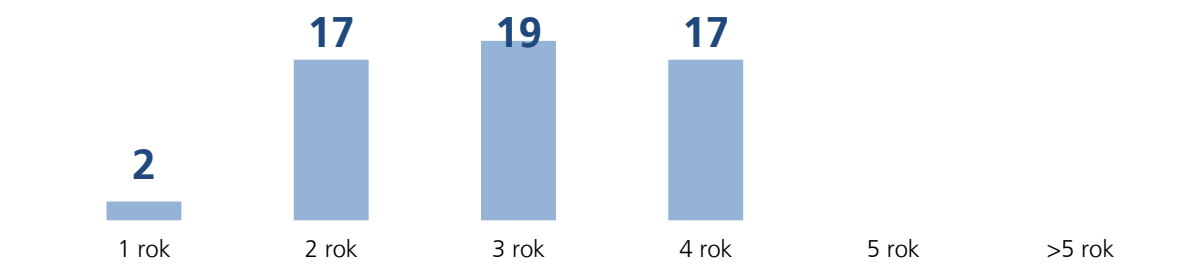
Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 700 m<sup>2</sup>, varav 4 166 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 534 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	2 st
Övernattninglägenhet	1 st
Tvättstuga	1 st
Uteplats	1 st

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Tvättstugan: 2 nya torkskåp har inköpts. Målning har genomförts	2019
Målning av plåtbleck vid skärmtaken hus 61 och 63 har utförts	2019
Bänkar vid uteplats ommålade	2019
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
OVK besiktning. Byte av tilluftfilter	2020
Målning av fönster mot nordost och nordväst	ca 2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Kabel TV	ComHem
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Ren Standard, Stockholm
Trädgårdsarbete	MK Trädgård AB
Snöröjning sandning	SBC Förvaltning AB
Hissar	HissCraft i Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi, Föreningen har ettårsavtal
El	Fortum El. Föreningen har rörligt pris
Larm	Driftia Förvaltning AB och Securitas AB
Bredband	Ownit Broadband AB (Telenor)

### Föreningens ekonomi

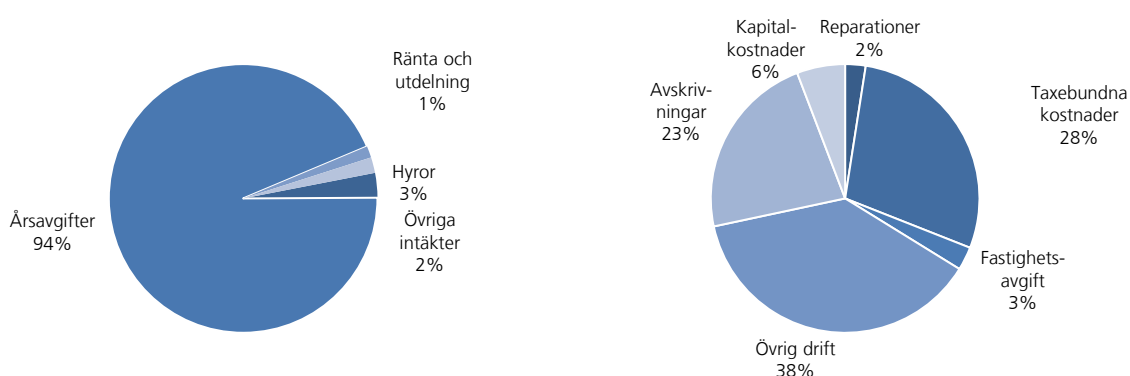
Föreningens lån har under året amorterats med ca 1 miljon kr.

Föreningens lån är därefter 27 000 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 521 933</b>	<b>3 157 880</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 052 187	3 105 227
Finansiella intäkter	42 887	11 439
Ökning av kortfristiga skulder	0	93 759
	<b>3 095 074</b>	<b>3 210 425</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 936 693	2 604 498
Finansiella kostnader	155 734	144 258
Ökning av materiella anläggningstillgångar	62 500	77 500
Ökning av kortfristiga fordringar	35 977	20 116
Minskning av långfristiga skulder	997 084	0
Minskning av kortfristiga skulder	90 534	0
	<b>3 278 522</b>	<b>2 846 372</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 338 485</b>	<b>3 521 933</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-183 448</b>	<b>364 053</b>

\*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 1 377 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

Målning av plåtbleck vid skärmtaken på hus Skgv. 61 och 63.

Tvättstugan: 2 nya torkskåp har inköpts. Målning har genomförts.

Ett litet gym har inrättats i styrelserummet med 2 motionscyklar och 1 roddmaskin.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	697	699	698	697
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 481	6 720	6 720	6 738
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	22	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	108	106	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	15	14	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	31	34	50
Soliditet (%)	43	42	42	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	403	-225	277	78
Nettoomsättning (tkr)	3 001	3 011	3 009	3 000

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 166 m<sup>2</sup> bostäder och 534 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 188 000	0	0	16 188 000
Upplåtelseavgifter	479 000	0	0	479 000
Fond för yttre underhåll	3 232 956	185 400	486 375	2 561 181
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 899 956</b>	<b>185 400</b>	<b>486 375</b>	<b>19 228 181</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	571 590	-185 400	-711 186	1 468 176
Årets resultat	403 204	403 204	224 811	-224 811
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>974 794</b>	<b>217 804</b>	<b>-486 375</b>	<b>1 243 365</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 874 750</b>	<b>403 204</b>	<b>0</b>	<b>20 471 546</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	403 204
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	756 990
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>974 794</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>974 794</b>
----------------------------------	----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 001 109	3 010 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 078	94 511
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 052 187</b>	<b>3 105 227</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 735 622	-2 408 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 008	-161 400
Personalkostnader	Not 6	-41 063	-34 750
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-599 443	-592 721
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 536 137</b>	<b>-3 197 219</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>516 051</b>	<b>-91 992</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 887	11 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 734	-144 258
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 847</b>	<b>-132 819</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>403 204</b>	<b>-224 811</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>403 204</b>	<b>-224 811</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	42 918 109	43 500 601
Maskiner	Not 9	86 900	41 352
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 005 009</b>	<b>43 541 952</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>43 008 509</b>	<b>43 545 452</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 054 246	2 231 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	59 650	59 650
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 113 896</b>	<b>2 298 900</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 954 287	1 911 400
		<b>1 954 287</b>	<b>1 911 400</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 360 828	1 366 183
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 360 828</b>	<b>1 366 183</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 429 012</b>	<b>5 576 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 437 521</b>	<b>49 121 935</b>

## Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 667 000	16 667 000
Fond för yttre underhåll	Not 15	3 232 956	2 561 181
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 899 956</b>	<b>19 228 181</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		571 590	1 468 176
Årets resultat		403 204	-224 811
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>974 794</b>	<b>1 243 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 874 750</b>	<b>20 471 546</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	27 000 000	27 997 084
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 000 000</b>	<b>27 997 084</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		110 352	218 088
Skatteskulder		149 270	145 860
Övriga skulder		14 463	4 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	288 686	285 297
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>562 771</b>	<b>653 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 437 521</b>	<b>49 121 935</b>

## 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	100 år	100 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 901 875	2 909 995
Hyror parkering	92 000	94 237
Övriga debiterade avgifter	150	0
Gästlägenhet	7 050	6 450
Öresutjämning	34	34
	<b>3 001 109</b>	<b>3 010 716</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	45 500	91 942
Övriga intäkter	5 578	2 569
	<b>51 078</b>	<b>94 511</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 504	55 099
	Fastighetsskötsel beställning	3 718	2 122
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	121 572	118 152
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 590	56 113
	Snöröjning/sandning	61 509	55 051
	Städning entreprenad	47 256	47 256
	Städning enligt beställning	1 375	1 375
	Hissbesiktning	6 484	6 259
	Myndighets tillsyn	0	15 500
	Gemensamma utrymmen	0	1 339
	Gård	7 847	3 832
	Förbrukningsmateriel	5 834	3 661
	Teleport/hissanläggning	10 560	10 065
	Brandskydd	-1 418	3 863
		<b>326 831</b>	<b>379 687</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	45 572	9 265
	Lås	2 338	21 508
	VVS	9 983	17 419
	Elinstallationer	5 899	15 989
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 743
	Hiss	1 219	5 281
	Fasad	2 463	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 496
	Vattenskada	0	137 442
		<b>67 474</b>	<b>211 143</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	302 375
	VVS	0	57 750
	Fönster	13 150	153 500
	Mark/gård/utemiljö	9 000	0
		<b>22 150</b>	<b>513 625</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	123 224	119 595
	Värme	525 817	508 322
	Vatten	55 986	68 430
	Sophämtning/renhållning	57 920	65 071
		<b>762 947</b>	<b>761 418</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 868	37 719
	Tomträttsavgäld	238 600	238 600
	Kabel-TV	95 997	95 553
	Bredband	104 020	97 068
		<b>480 485</b>	<b>468 940</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 735</b>	<b>73 535</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 735 622</b>	<b>2 408 348</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	350	0
	Tele- och datakommunikation	5 306	5 927
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Föreningskostnader	25 829	7 880
	Styrelseomkostnader	20 065	23 662
	Fritids- och trivselkostnader	2 685	9 983
	Förvaltningsarvode	97 290	94 325
	Administration	2 109	11 063
	Korttidsinventarier	0	2 295
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 840
		<b>160 008</b>	<b>161 400</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	38 000	30 000
	Sociala kostnader	3 063	4 750
		<b>41 063</b>	<b>34 750</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	518 000	518 000
	Förbättringar	64 491	61 934
	Maskiner	16 952	12 787
		<b>599 443</b>	<b>592 721</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	53 832 552	53 755 052
	Nyanskaffningar	0	77 500
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 832 552</b>	<b>53 832 552</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 331 951	-9 752 017
	Årets avskrivningar enligt plan	-582 492	-579 934
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 914 442</b>	<b>-10 331 951</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>42 918 109</b>	<b>43 500 601</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	20 800 000
		<b>70 800 000</b>	<b>61 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	70 800 000	61 800 000
		<b>70 800 000</b>	<b>61 800 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	108 806	108 806
	Nyanskaffningar	62 500	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>171 306</b>	<b>108 806</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-67 455	-54 668
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 951	-12 787
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-84 406</b>	<b>-67 455</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>86 901</b>	<b>41 352</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	56 476	56 476	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>56 476</b>	<b>56 476</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-56 476	-56 476	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-56 476</b>	<b>-56 476</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto	76 590	75 380	
	Klientmedel hos SBC	1 977 656	2 155 750	
		<b>2 054 246</b>	<b>2 231 130</b>	
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Tomträttsavgäld	59 650	59 650	
		<b>59 650</b>	<b>59 650</b>	
<b>Not 14</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2019-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2018-12-31</b>
	Marginalen	972 937	972 937	961 400
	Collector bank	981 350	981 350	950 000
		<b>1 954 287</b>	<b>1 954 287</b>	<b>1 911 400</b>



<b>Not 15</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 561 181	2 375 781
	Reservering enligt stadgar	185 400	185 400
	Reservering enligt stämmobeslut	1 000 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-513 625	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 232 956</b>	<b>2 561 181</b>

<b>Not 16</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,552 %	27 000 000	27 997 084	2020-05-29
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 000 000</b>	<b>27 997 084</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>27 000 000</b>	<b>27 997 084</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 500 000 kr.

<b>Not 17</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	56 134 000	56 134 000

<b>Not 18</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	14 736	13 936
	Avgifter och hyror	273 950	271 361
		<b>288 686</b>	<b>285 297</b>

<b>Not 19</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerat filterbyte : hösten 2020
	Planerade underhållsarbeten: målning ca 2021

---

## Styrelsens underskrifter

---

VÄLLINGBY den 14/4 2020



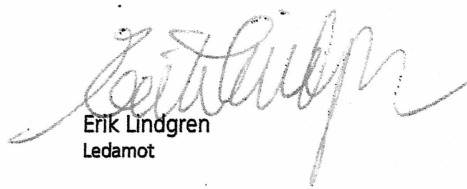
Karin Beckman  
Ledamot



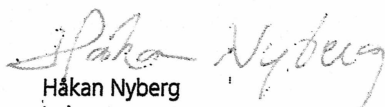
Klas-Göran Carlsson  
Ledamot



Marie Fahlqvist  
Ledamot

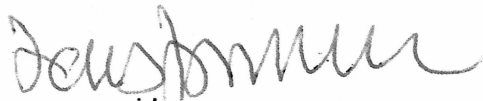


Erik Lindgren  
Ledamot

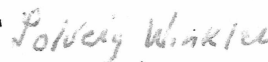


Håkan Nyberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse här lämnats den 14/4 2020



Lars Ljungblom  
Intern revisor



Solveig Winkler  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

## Till årsmötet i Brf Skattegården, Organisationsnummer 716421-8575

### Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Skattegården.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Skattgården för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

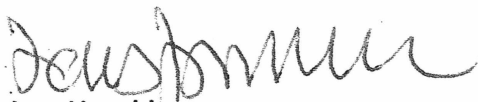
### **Uttalande**

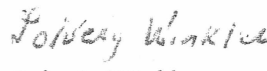
Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vällingby 2020-03-10

  
Lars Ljungblom

  
Solveig Winkler

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 170 000	2 901 875	3 170 000
Hyror parkering	92 000	92 000	94 000
Övriga debiterade avgifter	0	150	0
Gästlägenhet	6 000	7 050	7 000
Öresutjämning	0	34	0
Försäkringsersättning	0	45 500	0
Övriga intäkter	0	5 578	0
	<b>3 268 000</b>	<b>3 052 187</b>	<b>3 271 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-65 000	-56 504	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-3 718	-50 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-130 000	-121 572	-125 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-35 000	-5 590	-30 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-61 509	-60 000
Städning entreprenad	-50 000	-47 256	-50 000
Städning enligt beställning	-5 000	-1 375	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-140 000	0	0
Hissbesiktning	-8 000	-6 484	-7 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	-2 000
Garage	0	0	-2 000
Gård	-10 000	-7 847	-6 000
Serviceavtal	-12 000	0	-11 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-5 834	-4 000
Teleport/hissanläggning	0	-10 560	0
Brandskydd	0	1 418	0
	<b>-528 000</b>	<b>-326 831</b>	<b>-409 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-45 572	0
Lås	0	-2 338	0
VVS	0	-9 983	0
Elinstallationer	0	-5 899	0
Hiss	0	-1 219	0
Fasad	0	-2 463	0
	<b>-50 000</b>	<b>-67 474</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-40 000	0	0
Fönster	0	-13 150	0
Mark/gård/utemiljö	0	-9 000	0
	<b>-40 000</b>	<b>-22 150</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-125 000	-123 224	-130 000
Värme	-530 000	-525 817	-525 000
Vatten	-65 000	-55 986	-70 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-57 920	-70 000
	<b>-788 000</b>	<b>-762 947</b>	<b>-795 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-43 000	-41 868	-40 000
Tomträttsavgäld	-239 000	-238 600	-240 000
Kabel-TV	-98 000	-95 997	-98 000
Bredband	-107 000	-104 020	-99 000
	<b>-487 000</b>	<b>-480 485</b>	<b>-477 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-79 000	-75 735	-75 000
	<b>-79 000</b>	<b>-75 735</b>	<b>-75 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-1 000	-350	-5 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-5 306	-7 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-425	0
Föreningskostnader	-12 000	-25 829	-10 000
Styrelseomkostnader	-30 000	-20 065	-30 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-2 685	-13 000
Förvaltningsarvode	-100 000	-97 290	-98 000
Administration	-5 000	-2 109	-11 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 950	-6 000
	<b>-177 000</b>	<b>-160 008</b>	<b>-180 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-32 000	-32 000	-24 000
Revisionsarvode arvoderad	-6 000	-6 000	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-3 063	-5 000
	<b>-45 000</b>	<b>-41 063</b>	<b>-35 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-519 000	-518 000	-519 000
Förbättringar	-65 000	-64 491	-60 000
Maskiner	-13 000	-16 952	-13 000
	<b>-597 000</b>	<b>-599 443</b>	<b>-592 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 791 000</b>	<b>-2 536 137</b>	<b>-2 613 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>477 000</b>	<b>516 051</b>	<b>658 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	11 000	42 887	25 000
Låneräntor	-170 000	-155 734	-200 000
	<b>-159 000</b>	<b>-112 847</b>	<b>-175 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>318 000</b>	<b>403 204</b>	<b>483 000</b>

# 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](http://WWW.SBC.SE)