

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åsvid

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 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 2017 och 2025.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfritt. För mer information, se lånenoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Anita Göransson	Ordförande	
Dominic Ankerstål	Ledamot	
Sören Fredriksson	Ledamot	
Jan Hultgren	Ledamot	
Christer Ljung	Ledamot	
Eva Farkas	Suppleant	Kassör
Hans Johansson	Suppleant	
Kristin Torsdotter	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Farkas, Anita Göransson, Jan Hultgren, Hans Johansson och Kristin Torsdotter.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson
Tomas Ericson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BOREV Revisionsbyrå AB
BOREV Revisionsbyrå AB

Valberedning

Hans Sylwan
Per Syrén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 58:3	1968	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 2 flerbostadshus.

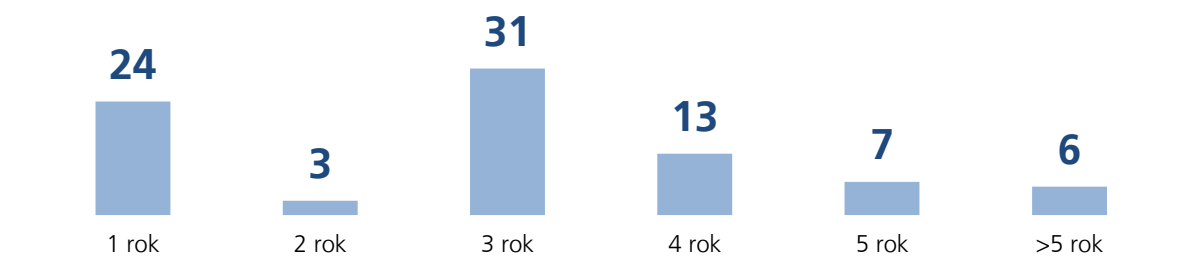
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 861 m², varav 7 563 m² utgör lägenhetsyta och 2 298 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Svenska kyrkan	630 m ²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Garage
3 tvättstugor
Kretsloppsrum
Källare
Vind
Föreningslokal
Gym, bastu, 2 gästrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

För utfört underhåll under åren 1986 – 2019 se bilaga 1.

Utfört underhåll	År	
Filmning av rör från Kyrkans källarlokal	2020	
Nya golvbrunnar i garaget	2020	
Digitalisering av samtliga fastighetens ritningar	2020	
Projektering av yttertaket	2020	
omläggning		
Ombyggnad av ledig källarlocal till gym, bastu och två övernattningsrum	2019	
Nya trädgårdsmöbler inköpta och monterade	2019	
Automatiskt bevattningssystem installerat i trädgården	2019	
Projektering av fönsterbyte	2019	
Upphandling av ny fastighetsförvaltning och lokalstädning	2019	
Projektering och upphandling av nytt lås- och bokningssystem; samtliga porttelefoner och kodlås utbyta	2019	
Statusbesiktning av taket	2019	
Medlemmarna erbjudits köp av säkerhetsdörrar	2019	
OVK-besiktning	2019	
Enkät till medlemmarna rörande lägenheternas status	2019	
Besiktning av våtutrymmen genomförd	2019	
Kontinuerligt arbete har skett med långsiktig finansieringsplan	2018 - 2020	
Vissna träd och buskar borttagna, jord lagts på och nya buskar, växter och lökar planterade	2018 - 2020	
Kontinuerlig översyn av föreningens samtliga avtal	2018 - 2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av rör som läcker från Kyrkans lokaler	2020	
Takomläggning	2020	Inlett i augusti 2020
Hissar: översyn	2020 - 2023	
Fönsterbyte	2021 - 2022	
Renovering av avlopp	2021 - 2023	
Ledningar, vatten, VVS värme	2021 - 2023	Samordnas med avloppsrenovering
El (ledningar, centraler)	2021 - 2023	Samordnas med avloppsrenovering
Garagegolv	2021 - 2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Upplands Fastighetsservice AB
Fastighetsel	Vattenfall
Kabel-TV, bredband, telefoni	Com Hem, gruppavtal
Tvättstugor	Upplands Tvätt- och kylservice AB
Hissar	Uppsala Lyftservice AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Ventilation	Upplands Ventilationstjänst AB
Brandsyn	Presto Brandsäkerhet AB
Sophämtning: tidningar, pappersförpackningar	Ragn-Sells AB
Hushållsavfall, brännbart	Uppsala Vatten
Lås- och kodsyste	Great Security

Föreningens ekonomi

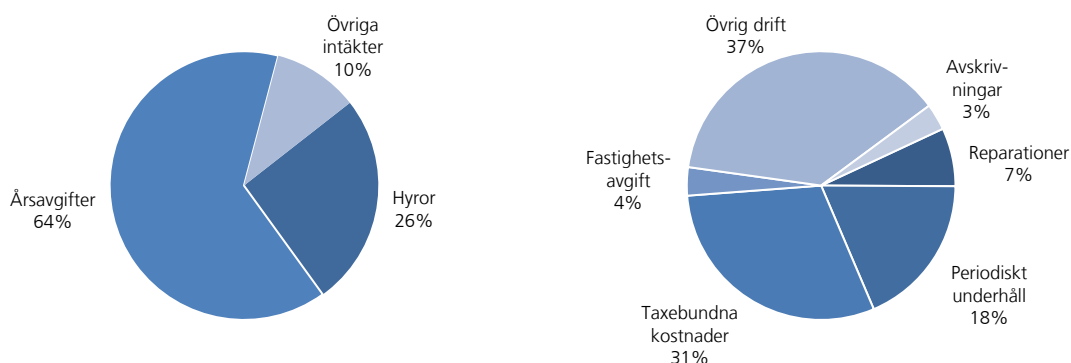
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 681 052	4 835 009
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 765 826	3 639 097
Finansiella intäkter	35 862	25 857
Minskning långa fordringar	0	240 764
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 218
Ökning av långfristiga skulder	8 600 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	109 406	64 714
	12 511 094	3 981 649
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 552 281	4 821 740
Finansiella kostnader	42 785	2
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 975 146	313 864
Ökning av långfristiga fordringar	10 501	0
Ökning av kortfristiga fordringar	7 726	0
	6 588 439	5 135 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 603 707	3 681 052
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 922 655	-1 153 957

*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

7 informationsmöten med informationsblad utdelade till samtliga medlemmar efteråt.

3 separata informationsblad utdelade (på nyår samt då corona-pandemin hindrade informationsmöten).

Ett 70-tal möten i fastighetsgruppen.

4 möten i trädgårdsgruppen.

En pubkväll 11/10 2019 och en glöggafton 17/12 2019.

En tidigare projekterad och upphandlad ombyggnad skedde under hösten 2019 av källarlokalerna till gym, bastu och två övernattningsrum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	322	307	307	307
Hyror/m ² hyresrättsyta	618	623	612	599
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 149	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	39	36	33	31
Värmekostnad/m ² totalyta	83	90	93	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	15	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	4	0	0	0
Soliditet (%)	50	93	95	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-939	-1 281	310	-573
Nettoomsättning (tkr)	3 764	3 638	3 572	3 461

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 563 m² bostäder och 2 298 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	10 072 047	0	0	10 072 047
Fond för yttre underhåll	648 402	386 790	-1 796 433	2 058 045
S:a bundet eget kapital	10 720 449	386 790	-1 796 433	12 130 092
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-249 122	-386 790	515 647	-377 978
Årets resultat	-939 176	-939 176	1 280 786	-1 280 786
S:a ansamlad förlust	-1 188 298	-1 325 966	1 796 433	-1 658 765
S:a eget kapital	9 532 151	-939 176	0	10 471 327

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-939 176
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	137 668
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-386 790
summa balanserat resultat	-1 188 298

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

648 402
-539 896

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 764 156	3 638 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 670	720
Summa rörelseintäkter		3 765 826	3 639 097
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 752 318	-4 482 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-609 036	-204 414
Personalkostnader	Not 6	-190 928	-134 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-145 798	-123 998
Summa rörelsekostnader		-4 698 080	-4 945 738
RÖRELSERESULTAT		-932 254	-1 306 641
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 862	25 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 785	-2
Summa finansiella poster		-6 923	25 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-939 176	-1 280 786
ÅRETS RESULTAT		-939 176	-1 280 786

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 291 764	6 148 552
Pågående byggnation	Not 9	0	313 864
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 291 764	6 462 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		983 122	972 621
Summa finansiella anläggningstillgångar		983 122	972 621
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 274 886	7 435 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 157	698
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 009 991	1 614 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	89 291	81 319
Summa kortfristiga fordringar		2 100 439	1 696 916
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 603 055	2 076 197
Summa kassa och bank		7 603 055	2 076 197
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 703 494	3 773 113
SUMMA TILLGÅNGAR		18 978 380	11 208 150

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 072 047	10 072 047
Fond för yttre underhåll	Not 14	648 402	2 058 045
Summa bundet eget kapital		10 720 449	12 130 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-249 122	-377 978
Årets resultat		-939 176	-1 280 786
Summa fritt eget kapital		-1 188 298	-1 658 765
SUMMA EGET KAPITAL		9 532 151	10 471 327
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 600 000	0
Summa långfristiga skulder		8 600 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		209 068	378 410
Övriga skulder		38 900	44 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	598 261	314 028
Summa kortfristiga skulder		846 229	736 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 978 380	11 208 150

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	2019-2020	2018-2019
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	2 413 687	2 301 165
Hyror bostäder	77 994	74 280
Hyror lokaler	358 500	365 898
Hyror garage moms	170 780	163 020
Hyror garage	325 959	287 330
Hyror förråd	29 980	20 440
Kabel-TV intäkter	170 520	169 128
Elintäkter	190 155	246 132
Gemensamhetslokal	5 675	6 000
Avgift andrahandsuthyrning	18 276	3 790
Gästlägenhet	2 500	1 000
Öresutjämning	130	194
	3 764 156	3 638 377

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Fakturerade kostnader	2 000	0
Övriga intäkter	-330	720
	1 670	720

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	251 682	181 279
	Fastighetsskötsel beställning	6 895	32 278
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 216	11 625
	Snöröjning/sandning	0	15 177
	Städning entreprenad	132 493	140 129
	Städning enligt beställning	1 069	1 248
	OVK Obl. Ventilationskontroll	111 882	0
	Hissbesiktning	10 376	17 751
	Myndighetstillsyn	4 600	0
	Gemensamma utrymmen	0	10 019
	Gård	16 605	20 257
	Serviceavtal	23 304	32 538
	Förbrukningsmateriel	14 937	7 499
	Teleport/hissanläggning	16 686	24 120
	Brandskydd	7 421	104 886
	Fordon	349	15 155
		606 515	613 961
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 534
	Lokaler	0	2 593
	Tvättstuga	21 543	9 495
	Källare	-6 428	6 428
	Entré/trapphus	6 308	0
	Lås	8 120	7 224
	VVS	77 642	19 962
	Värmeanläggning/undercentral	0	938
	Ventilation	52 961	0
	Elinstallationer	20 471	9 374
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 898
	Hiss	130 958	16 034
	Fasad	0	7 875
	Fönster	0	4 094
	Mark/gård/utemiljö	1 250	0
	Garage/parkering	9 196	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 552	7 072
	Vattenskada	0	1 200
		326 573	106 721
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	729 908	0
	Gemensamma utrymmen	148 327	0
	Tak	-18 461	1 363 770
	Balkonger/altaner	0	190 000
	Garage/parkering	0	242 663
		859 774	1 796 433
	Taxebundna kostnader		
	El	388 974	356 493
	Värme	822 555	884 300
	Vatten	172 214	161 238
	Sophämtning/renhållning	70 809	80 515
	Grovsopor	8 578	0
		1 463 130	1 482 546

Not 4 fortsättning			
Övriga driftkostnader		2019-2020	2018-2019
Försäkring		158 321	153 712
Kabel-TV		49 525	169 899
Bredband		133 512	4 092
		341 358	327 703
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		154 968	154 968
TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 752 318	4 482 332

Not 5		2019-2020	2018-2019
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER			
Kreditupplysning		0	1 532
Medlemsinformation		4 086	1 132
Tele- och datakommunikation		5 335	6 589
Juridiska åtgärder		39 531	28 063
Inkassering avgift/hyra		1 750	1 700
Hyresförluster		0	45
Revisionsarvode extern revisor		11 563	-8 700
Föreningskostnader		55 587	9 408
Styrelseomkostnader		1 881	2 159
Fritids- och trivselkostnader		3 615	5 008
Studieverksamhet		0	9 995
Förvaltningsarvode		100 452	98 001
Administration		9 652	19 515
Korttidsinventarier		45 279	23 088
Konsultarvode		323 295	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För		7 010	6 880
		609 036	204 414

Not 6		2019-2020	2018-2019
PERSONALKOSTNADER			
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse		158 180	108 000
Sociala kostnader		32 748	26 994
		190 928	134 994

Not 7		2019-2020	2018-2019
AVSKRIVNINGAR			
Byggnad		145 798	123 998
		145 798	123 998

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 768 546	10 768 546
	Nyanskaffningar*	2 289 010	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 057 556	10 768 546
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 619 994	-4 495 995
	Årets avskrivningar enligt plan	-145 798	-123 998
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 765 792	-4 619 994
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 291 764	6 148 552
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 602 000	1 602 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 930 000	58 834 000
	Taxeringsvärde mark	62 000 000	43 000 000
		128 930 000	101 834 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	125 000 000	98 000 000
	Lokaler	3 930 000	3 834 000
		128 930 000	101 834 000

*Årets nyanskaffning avser slutförd ombyggnation av källarlokal till gym, bastu och gästrum.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-06-30	2019-06-30
	Pågående om- och tillbyggnad	0	313 864
		0	313 864

Not 10	MASKINER	2020-06-30	2019-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 886 914	2 886 914
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 886 914	2 886 914
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 886 914	-2 886 914
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 886 914	-2 886 914
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	240 000	240 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	240 000	240 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-240 000	-240 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-240 000	-240 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Kundfordringar	0	2 155
	Skattekonto	2 794	377
	Skattefordran	6 545	6 545
	Klientmedel hos SBC	2 000 652	1 604 855
	Inkasso	0	967
		2 009 991	1 614 899

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
	Försäkring	39 870	38 710
	Kabel-TV	12 528	42 609
	Upplupna ränteutgifter	5 755	0
	Bredband	31 138	0
		89 291	81 319

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-06-30	2019-06-30
	Vid årets början	2 058 045	1 671 255
	Reservering enligt stadgar	386 790	386 790
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 796 433	0
	Vid årets slut	648 402	2 058 045

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,790 %	8 600 000	0	2024-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		8 600 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		8 600 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 600 000 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	8 689 700	0

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
Vatten	66 598	0
Arvoden	150 000	100 000
Sociala avgifter	47 000	31 420
Ränta	5 662	0
Avgifter och hyror	321 658	182 608
Reparationer	7 343	0
	598 261	314 028

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fr o m den 1 juli 2020 avgick två suppleanter, Hans Johansson av hälsoskäl och Kristin Charlie Torsdotter av personliga skäl.

Planerade större underhållsarbeten:

Takomläggningen pågår sedan i augusti och beräknas vara klar den 30 november 2020.

Ramperna vid garagedfarten skall upprustas och justeras 2021.

Relining av rör som läcker från källarlokal pågår sedan i juni då den först projekterades.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 10/11 2020



Anita Göransson
Ordförande



Dominic Ankerstål
Ledamot

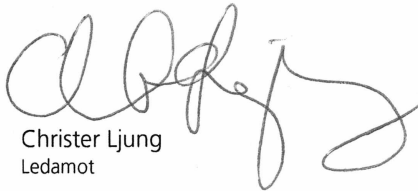


Sören Fredriksson
Ledamot




Suppleant
Eva Farkas

Jan Hultgren
Ledamot



Christer Ljung
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/12 2020
Borev Revision AB



Tomas Jonsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åsvid, org.nr 717600-7354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åsvid för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 30 juni 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 fönnåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka fönnågan 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, utformlar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 fönnåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åsvid för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs nämligen 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 därefter 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:

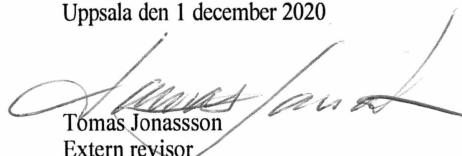
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 1 december 2020



Tomas Jonasson
Extern revisor

Budget

	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 528 000	2 413 687	2 531 281
Hyror bostäder	82 000	77 994	74 000
Hyror lokaler	361 000	358 500	373 000
Hyror garage moms	155 000	170 780	182 000
Hyror garage	333 000	325 959	321 000
Hyror förråd	28 000	29 980	22 000
Kabel-TV intäkter	171 000	170 520	169 000
Elintäkter	250 000	190 155	209 000
Gemensamhetslokal	6 000	5 675	5 000
Avgift andrahandsuthyrning	24 000	18 276	0
Gästlägenhet	2 000	2 500	0
Öresutjämning	0	130	0
Fakturerade kostnader	0	2 000	0
Övriga intäkter	1 000	-330	0
	3 941 000	3 765 826	3 886 281
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-260 000	-251 682	-231 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-6 895	-35 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-8 216	-8 000
Snöröjning/sandning	-8 000	0	-12 000
Städning entreprenad	-165 000	-132 493	-131 000
Städning enligt beställning	-1 000	-1 069	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-111 882	-8 000
Hissbesiktning	-10 000	-10 376	-6 500
Myndighetstillsyn	0	-4 600	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-5 000
Soppantering	0	0	-2 000
Gård	-17 000	-16 605	-17 000
Serviceavtal	-23 000	-23 304	-33 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-14 937	-5 000
Teleport/hissanläggning	-17 000	-16 686	-9 000
Brandskydd	-50 000	-7 421	-37 000
Fordon	-6 000	-349	0
	-589 000	-606 515	-542 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-21 543	0
Källare	0	6 428	0
Entré/trapphus	0	-6 308	0
Lås	0	-8 120	0
VVS	0	-77 642	0
Ventilation	0	-52 961	0
Elinstallationer	0	-20 471	0
Hiss	0	-130 958	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 250	0
Garage/parkering	0	-9 196	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 552	0
	-250 000	-326 573	-150 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-14 000 000	-729 908	-2 875 000
Gemensamma utrymmen	0	-148 327	0
Tak	0	18 461	0
	-14 000 000	-859 774	-2 875 000
Taxebundna kostnader			
El	-396 000	-388 974	-368 785
Värme	-836 000	-822 555	-1 021 928
Vatten	-129 000	-172 214	-169 120
Sophämtning/renhållning	-80 000	-70 809	-83 000
Grovsopor	0	-8 578	0
	-1 441 000	-1 463 130	-1 642 833
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-163 000	-158 321	-192 000
Kabel-TV	-51 000	-49 525	-175 000
Bredband	-136 000	-133 512	0
	-350 000	-341 358	-367 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-159 000	-154 968	-153 000
	-159 000	-154 968	-153 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-3 000
Medlemsinformation	-4 000	-4 086	-1 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-5 335	-6 000
Juridiska åtgärder	-25 000	-39 531	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-1 750	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 563	-9 000
Föreningskostnader	-12 000	-55 587	-10 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 881	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-3 615	-5 000
Förvaltningsarvode	-102 000	-100 452	-99 000
Administration	-20 000	-9 652	-8 000
Korttidsinventarier	-25 000	-45 279	0
Konsultarvode	-50 000	-323 295	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 010	-7 000
	-274 000	-609 036	-148 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-138 180	-100 000
Övriga arvoden	-25 000	-20 000	0
Arbetsgivaravgifter	-50 000	-32 748	-22 000
	-225 000	-190 928	-122 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-124 000	-145 798	-124 000
	-124 000	-145 798	-124 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-17 412 000	-4 698 080	-6 124 333
RÖRELSERESULTAT	-13 471 000	-932 254	-2 238 052
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	10 700	35 829	40 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Låneräntor	-80 500	-42 463	0
Räntekostnader skattekonto	0	-322	0
	-69 800	-6 923	40 000
RESULTAT	-13 540 800	-939 176	-2 198 052

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