

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 Annandagen

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 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-10 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

Jan Birger Gunnar Forsberg	Ledamot
Karl Marcus Hernhag	Ledamot
Björn Mikael Jansson	Ledamot
Leif Victor Lindh	Ledamot
Patrick Enrique Zetterström	Ledamot

Bengt Rickard Dahlberg	Suppleant
John Niklas Pertoft Nyman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
-------------	------------------	------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Annandagen 1	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

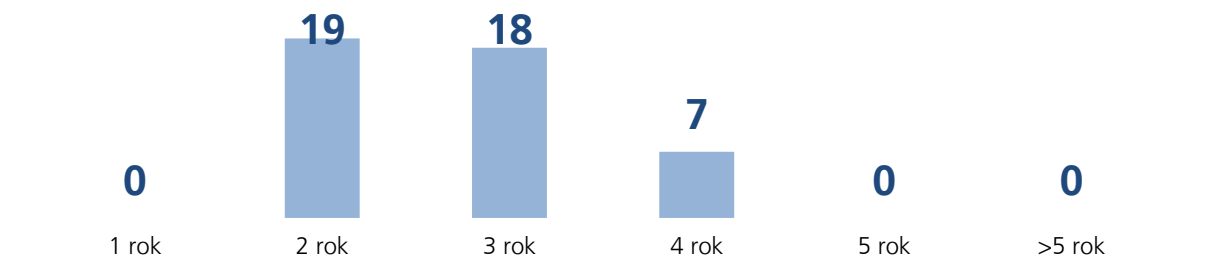
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 998 m², varav 2 998 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av ytterligare en hiss	2021	Investeringar för att sänka framtida reparationskostnader
Underhåll av fjärde och sista hissen	2023	Som ovan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband kollektivt avtal till 2023	Ownit
Ekonomiförvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	FT Drift
Digital-TV kollektivt avtal till 2025	Comhem
Grovsopor	Casab
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Snöröjning	Peab
Städning	Söder om Söder
Trädgård	Peab

Föreningens ekonomi

Under 2019 togs en investering på 297000 kr i ombyggnad av hissen i port 15. Det är den andra av fyra hissar och planen är att bygga om och modernisera även de återstående hissarna, men max en hiss vartannat åt. Nästa tunga hissunderhåll är planerat till 2021.

Föreningen upprättade fyra nya p-platser under året, vilket var en investering som kostade 461000 kr. De nya rutorna har laddstolpar som passar både vanliga bilar och elbilar och är därmed framtidssäkrade.

Dessa båda investeringar har belastat Annandagens resultat med sammanlagt 758000 kr. Resultatet är därför mycket svagt, men då posten avskrivningar på 584000 kr inte påverkar kassaflödet har investeringarna netto avskrivningar enbart belastat balansräkningen med 174000 kr mer i utbetalningar än inbetalningarna under året. Kassen har förstås minskat märkbart.

Vi genomförde även förbättringar i fastighetens ventilation för 44100 kr. Det var en rest från 2018 års OVK, obligatorisk ventilationskontroll. Det handlar om rensluckor och annat som nu finns på plats och fastigheten uppfyller därmed alla juridiska krav samt har åtgärdad de anmärkningar som funnits.

Annandagen stamspolade även för att säkerställa att vi undviker problem med avloppen. Detta är något som måste göras med jämna mellanrum och 2019 års stamspolning kostade 47400 kr.

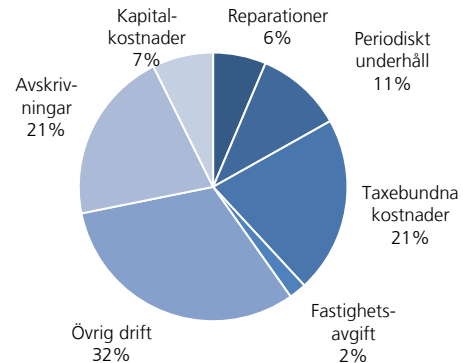
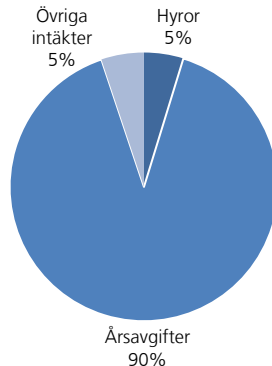
Trädgården nollställdes när Peab tog över även trädgårdsskötseln. Det kostade 60200 kr i engångsutgift, men lönar sig på sikt då Peab nu ska hålla trädgården i samma skick som efter denna upprustning. Annars hade de behållit kvaliteten på den inte fullt så fina och välansade men ändå vackra trädgård föreningen hade innan.

2020 innebär inte några planerade investeringar av liknande magnitud och chansen finns därför till klart bättre resultat och kassaflöde.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 287 780	825 576
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 541 024	2 546 041
Finansiella intäkter	2	62
Ökning av kortfristiga skulder	4 280	155 551
	2 545 306	2 701 654
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 055 090	1 744 632
Finansiella kostnader	211 116	220 807
Ökning av materiella anläggningstillgångar	461 419	192 500
Ökning av kortfristiga fordringar	5 505	7 682
Minskning av långfristiga skulder	55 371	73 828
	2 788 501	2 239 449
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 044 585	1 287 780
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-243 195	462 205

*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

Under 2019 investerade föreningen 297000 kr i ombyggnad av hissen i port 15. Det är den andra av fyra hissar och planen är att bygga om och modernisera även de återstående hissarna. Det blir max en hiss vartannat åt enligt plan. Nästa tunga hissunderhåll är planerat till 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	764	764	764
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 464	7 482	7 507	7 698
Elkostnad/m ² totalyta	39	36	28	20
Värmekostnad/m ² totalyta	130	126	125	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	23	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	74	81	105
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-323	-9	-697	94
Nettoomsättning (tkr)	2 541	2 546	2 542	2 554

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 998 m² bostäder.

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	31 300 000	0	0	31 300 000
Fond för yttre underhåll	1 998 026	328 000	-60 000	1 730 026
S:a bundet eget kapital	33 298 026	328 000	-60 000	33 030 026
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 716 366	-328 000	50 906	-1 439 272
Årets resultat	-323 277	-323 277	9 095	-9 095
S:a ansamlad förlust	-2 039 643	-651 277	60 001	-1 448 366
S:a eget kapital	31 258 383	-323 277	1	31 581 660

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-323 277
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 388 367
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-328 000
summa balanserat resultat	-2 039 644

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

314 874
-1 724 770

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 540 904	2 545 831
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	210
Summa rörelseintäkter		2 541 024	2 546 041
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 859 800	-1 588 064
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 861	-108 802
Personalkostnader	Not 6	-68 429	-47 766
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-598 097	-589 759
Summa rörelsekostnader		-2 653 187	-2 334 391
RÖRELSERESULTAT		-112 163	211 650
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 116	-220 807
Summa finansiella poster		-211 114	-220 745
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-323 277	-9 095
ÅRETS RESULTAT		-323 277	-9 095

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8 53 100 768	53 237 446
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	53 100 768	53 237 446
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 100 768	53 237 446
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 072 948	1 310 640
Summa kortfristiga fordringar	1 072 948	1 310 640
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	656	653
Summa kassa och bank	656	653
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 073 603	1 311 293
SUMMA TILLGÅNGAR	54 174 372	54 548 740

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 300 000	31 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 998 026	1 730 026
Summa bundet eget kapital		33 298 026	33 030 026
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 716 366	-1 439 272
Årets resultat		-323 277	-9 095
Summa fritt eget kapital		-2 039 643	-1 448 366
SUMMA EGET KAPITAL		31 258 383	31 581 660
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 724 870	7 577 235
Summa långfristiga skulder		14 724 870	7 577 235
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 651 063	14 854 069
Leverantörsskulder		240 279	248 359
Skatteskulder		33	0
Övriga skulder		1 800	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	297 944	285 617
Summa kortfristiga skulder		8 191 119	15 389 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 174 372	54 548 740

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
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Passersystem	20 år	20 år
Laddstolpar	15 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 289 950	2 289 950
Hyror lokaler	12 000	12 000
Hyror garage/parkering	108 576	108 231
Kabel-TV intäkter	43 391	43 289
Bredbandsintäkter	87 120	87 120
Överlåtelse/pantsättning	0	5 383
Öresutjämning	-133	-142
	2 540 904	2 545 831

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	120	210
	120	210

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	45 971	48 922
	Fastighetskötsel beställning	11 606	1 534
	Fastighetskötsel gård entreprenad	82 273	90 848
	Fastighetskötsel gård beställning	60 238	1 640
	Snöröjning/sandning	46 914	57 189
	Städning entreprenad	76 915	67 200
	Mattvätt/Hyrmattor	0	10 150
	Sotning	0	102 228
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 164	0
	Hissbesiktning	8 500	4 125
	Myndighetstillsyn	0	12 375
	Gård	0	982
	Serviceavtal	13 375	21 432
	Förbrukningsmateriel	1 718	0
	Teleport/hissanläggning	4 806	0
		359 479	418 624
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	2 632
	Lås	1 949	28 993
	VVS	47 438	23 137
	Värmeanläggning/undercentral	7 642	0
	Ventilation	44 131	0
	Elinstallationer	2 570	10 012
	Hiss	22 379	18 940
	Tak	34 238	0
	Mark/gård/utemiljö	0	6 250
	Skador/klotter/skadegörelse	5 500	15 100
		165 847	105 063
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	60 000
	Hiss	314 874	0
		314 874	60 000
	Taxebundna kostnader		
	El	116 717	106 776
	Värme	389 255	376 517
	Vatten	54 948	69 144
	Sophämtning/renhållning	47 806	51 595
		608 726	604 032
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 749	39 045
	Tomträttsavgäld	172 100	172 100
	Kabel-TV	43 607	43 252
	Bredband	93 830	87 120
		350 286	341 517
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 588	58 828
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 859 800	1 588 064

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	36
	Tele- och datakommunikation	4 641	2 470
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 875	18 625
	Föreningskostnader	7 250	12 838
	Styrelseomkostnader	1 669	0
	Förvaltningsarvode	64 252	62 399
	Administration	11 310	6 158
	Konsultarvode	12 664	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	250	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 500	5 400
		126 861	108 802
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 250	36 700
	Sociala kostnader	16 179	11 066
		68 429	47 766
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	574 405	574 405
	Förbättringar	23 692	15 354
		598 097	589 759

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 738 267	57 545 767
	Nyanskaffningar	461 419	192 500
	Utgående anskaffningsvärde	58 199 686	57 738 267
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 500 821	-3 911 062
	Årets avskrivningar enligt plan	-598 097	-589 759
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 098 918	-4 500 821
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 100 768	53 237 446
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	20 200 000	13 400 000
		60 200 000	47 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 200 000	47 400 000
		60 200 000	47 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 169	27 169
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 169	27 169
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 169	-27 170
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 169	-27 170
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	-1
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	29 018	21 786
	Skattefordran	0	1 727
	Klientmedel hos SBC	1 043 930	1 287 127
		1 072 948	1 310 640

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 730 026	2 302 233
	Reservering enligt stadgar	328 000	328 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-60 000	-900 207
	Vid årets slut	1 998 026	1 730 026

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,000 %	0	1 487 648	2019-04-25
	Swedbank	1,030 %	0	7 792 464	2019-04-25
	Swedbank	1,010 %	0	5 573 957	Rörligt
	Handelsbanken	0,970 %	7 577 235	7 577 235	2020-03-01
	Swedbank	0,880 %	14 798 698	0	2022-04-25
	Summa skulder till kreditinstitut		22 375 933	22 431 304	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 651 063	-14 854 069	
			14 724 870	7 577 235	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 006 793 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 600 000	26 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	46 200	46 200
	Sociala avgifter	14 516	14 516
	Ränta	26 261	14 963
	Avgifter och hyror	210 967	209 938
	Snöröjning/sandning	0	0
		297 944	285 617

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

FARSTA den 13/5 2020



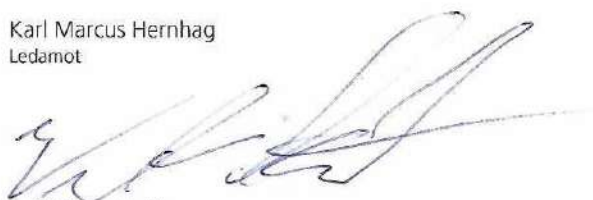
Jan Birger Gunnar Forsberg
Ledamot



Karl Marcus Hernhag
Ledamot



Björn Mikael Jansson
Ledamot

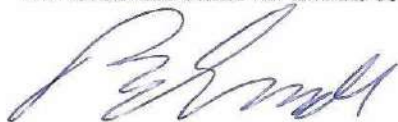


Leif Victor Lindh
Ledamot



Patrick Enrique Zetterström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2020



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annandagen, org.nr 716420-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annandagen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflödeför 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 har 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 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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

M

- 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 Annandagen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-15



Per Engzell

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE