

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Valberedning

Helen Engstrand
Sara Lindblom

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Extra föreningsstämma hölls 2020-10-03 med anledning av att rösta kring de två föreslagna ändring i stadgarna som togs upp på årsstämman 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skiptikonbild nr 4	2009	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa försäkring AB.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

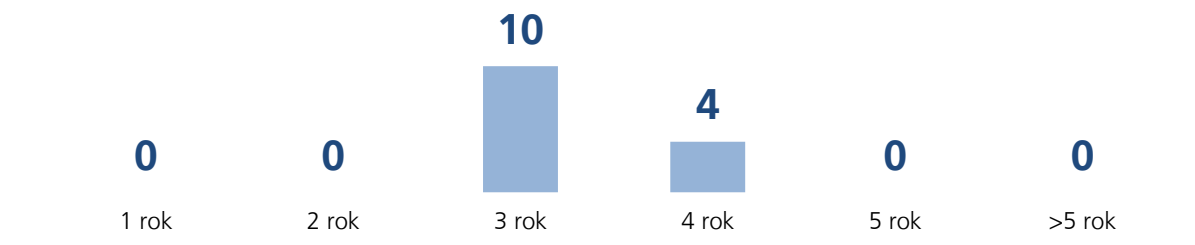
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 207 m², varav 1 207 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning stammar	2020
Plåtarbeten	2020
Installation radonfläkt	2019
Besiktning av hela fastigheten	2019
Uppdaterad underhållsplan	2019
Radonkontroll	2019
Genomgång av ventilation	2018
sophantering	2018
Radonkoll	2018
Genom gång av elen i varje lägenhet	2018
Sophantering	2017

Planerat underhåll	År
Rensning dagvattenledningar	2021
Målning dörrar och undertak över altaner	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är precis som tidigare god, men där höjningarna avser inflationsjustering och för att långsiktigt kunna bygga en buffert för eventuellt underhållsarbete.

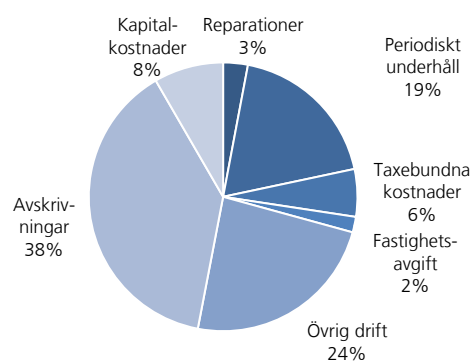
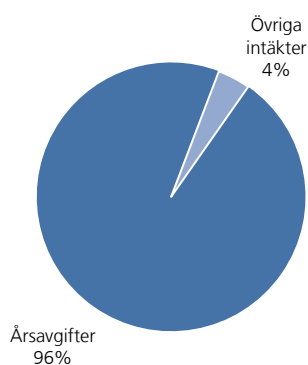
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 0,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 660 767	1 594 717
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	764 508	752 087
Finansiella intäkter	29	35
Ökning av kortfristiga skulder	21 386	12 458
	785 923	764 580
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	582 200	425 531
Finansiella kostnader	91 592	92 785
Ökning av kortfristiga fordringar	1 661	213
Minskning av långfristiga skulder	45 000	180 000
	720 453	698 530
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 726 238	1 660 767
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	65 470	66 051

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har BRF Tallringen:

- * Spolning av stammar
- * Tre st vattenutkastare har installerats
- * Trädgårdsgruppen har minimerat växtlighet in på fasaden. Anlagt sommaräng.
- * Utfört plåtarbeten för fönsterbläck mot innergården på de lägenheter där det bedömdes vara undermåligt plåtarbete vid ombyggnation inför upprättandet av BRF.
- * Lånen har förnyats
- * Skärmtak har installerats ovanför samtliga boendes dörrar
- * Åtgärder på sopstation för att minimera illaluktande doft
- * Stadgeändringar för att förtydliga ansvar i lägenhet mellan ägare och BRF.
- * Angränsande skola bekostar och monterar nytt staket
- * Bygglovsgrupp som drivit fråga med att ansöka om bygglov för dörr på "baksidan"
- * Nytt billigare avtal med Telia för bredband, TV och telefoni
- * Mindre hyreshöjning om 0,5%
- * Dörrtätning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelser under året: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	608	597	597	597
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 143	6 181	6 330	6 479
Elkostnad/m ² totalyta	6	10	7	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	26	31	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	77	74	72
Soliditet (%)	82	82	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-332	-200	-148	-280
Nettoomsättning (tkr)	764	750	750	750

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 207 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	20 000 000	0	0	20 000 000
Upplåtelseavgifter	14 380 000	0	0	14 380 000
Fond för yttre underhåll	528 144	30 175	0	497 969
S:a bundet eget kapital	34 908 144	30 175	0	34 877 969
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 102 028	-30 175	-200 005	-871 847
Årets resultat	-332 455	-332 455	200 005	-200 005
S:a ansamlad förlust	-1 434 483	-362 630	0	-1 071 853
S:a eget kapital	33 473 661	-332 455	0	33 806 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-332 455
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 071 852
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 175
summa balanserat resultat	-1 434 482

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

204 864
-1 229 618

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	764 388	749 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	2 111
Summa rörelseintäkter		764 508	752 087
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-451 821	-288 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 522	-137 422
Personalkostnader	Not 6	-9 857	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 200	-433 811
Summa rörelsekostnader		-1 005 400	-859 342
RÖRELSERESULTAT		-240 892	-107 255
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 592	-92 785
Summa finansiella poster		-91 563	-92 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-332 455	-200 005
ÅRETS RESULTAT		-332 455	-200 005

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	39 281 750	39 704 950
Summa materiella anläggningstillgångar	39 281 750	39 704 950
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 281 750	39 704 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 737 342	1 669 568
Summa kortfristiga fordringar	1 737 342	1 669 628
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	583
Summa kassa och bank	0	583
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 737 343	1 670 211
SUMMA TILLGÅNGAR	41 019 092	41 375 161

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 380 000	34 380 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	528 144	497 969
Summa bundet eget kapital		34 908 144	34 877 969
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 102 028	-871 847
Årets resultat		-332 455	-200 005
Summa fritt eget kapital		-1 434 483	-1 071 853
SUMMA EGET KAPITAL		33 473 661	33 806 116
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 414 984	0
Summa långfristiga skulder		7 414 984	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	7 459 984
Leverantörsskulder		14 909	26 198
Skatteskulder		29 638	18 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	85 900	63 879
Summa kortfristiga skulder		130 447	7 569 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 019 092	41 375 161

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	Fullt avskriven	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	734 421	720 022
Vattenintäkter	29 976	29 976
Öresutjämning	-9	-22
	764 388	749 976

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	120	2 111
	120	2 111

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	0	1 533
	Snöröjning/sandning	3 844	30 887
	Myndighetstillsyn	2 400	8 910
	Garage/parkering	0	562
	Sophantering	10 850	3 138
	Gård	16 299	5 526
	Förbrukningsmateriel	251	2 604
	Brandskydd	0	15 790
	Fordon	3 207	94
		36 851	69 044
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 533	0
	Lås	733	0
	VVS	0	5 500
	Ventilation	0	55 300
	Elinstallationer	30 620	0
		32 886	60 800
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	139 500	0
	VVS	65 364	0
		204 864	0
	Taxebundna kostnader		
	El	7 193	11 923
	Vatten	38 534	30 826
	Sophämtning/renhållning	10 551	12 369
	Grovsopor	6 969	0
		63 247	55 118
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 779	12 316
	Tomträttsavgäld	67 900	67 900
	Bredband	13 289	13 300
		93 968	93 516
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 006	9 632
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	451 821	288 110
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	6 875	3 438
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 000
	Föreningskostnader	813	406
	Styrelseomkostnader	3 139	7 800
	Fritids- och trivselkostnader	8 795	10 020
	Förvaltningsarvode	36 644	29 273
	Förvaltningsarvodena övriga	0	5 151
	Administration	4 478	4 259
	Konsultarvode	43 528	62 075
		120 522	137 422

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	7 500	0
	Sociala kostnader	2 357	0
		9 857	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	423 200	423 200
	Markanläggning	0	10 611
		423 200	433 811
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 426 125	42 426 125
	Utgående anskaffningsvärde	42 426 125	42 426 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 721 175	-2 287 364
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 200	-433 811
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 144 375	-2 721 175
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 281 750	39 704 950
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000
		25 800 000	25 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 800 000	25 800 000
		25 800 000	25 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	9 664	9 384
	Klientmedel hos SBC	1 726 237	1 660 184
	Fordringar kreditfakturor	1 441	0
		1 737 342	1 669 568

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	497 969	401 969
	Reservering enligt stadgar	30 175	30 175
	Reservering enligt stämmobeslut	65 825	65 825
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-65 825	0
	Vid årets slut	528 144	497 969

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,960 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
	Swedbank	1,160 %	1 952 984	1 952 984	2023-01-25
	Swedbank	1,140 %	1 595 000	1 640 000	Rörligt
	Swedbank	1,270 %	1 867 000	1 867 000	2025-01-24
	Summa skulder till kreditinstitut		7 414 984	7 459 984	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-7 459 984	
			7 414 984	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 414 984 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	7 500	0
	Sociala avgifter	2 357	0
	Ränta	11 536	8 395
	Avgifter och hyror	64 507	55 484
		85 900	63 879

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har planerat att under 2021 eventuellt reparera undertak om behov av detta framkommer.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 3 / 5 2021



Anna Maria Leander
Ordförande



Axel Kinell
Ledamot



Jack Philip Ronnie-Norling
Ledamot



Ida Thorén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021



Bo-Erik Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tallringen

Org.nr 769615-2516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tallringen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



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

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

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

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

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

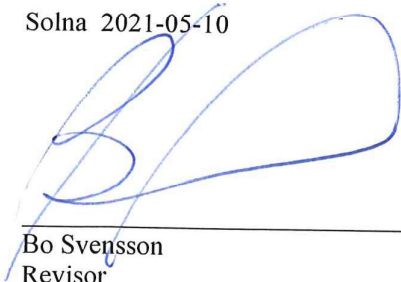
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2021-05-10



Bo Svensson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	734 000	734 421	735 000
Vattenintäkter	30 000	29 976	30 000
Öresutjämning	0	-9	0
Övriga intäkter	0	120	0
	764 000	764 508	765 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-2 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	0	-6 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-3 844	-51 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-2 400	-15 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-139 500
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Sopphantering	-2 000	-10 850	0
Gård	-13 000	-16 299	-12 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-251	-6 000
Brandskydd	-17 000	0	0
Fordon	0	-3 207	0
	-110 000	-36 851	-230 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-47 000	-1 533	-29 000
Lås	0	-733	0
Elinstallationer	0	-30 620	0
	-47 000	-32 886	-29 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-139 500	-50 000
VVS	0	-65 364	0
Tak	-200 000	0	0
	-200 000	-204 864	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-13 000	-7 193	-9 000
Vatten	-31 000	-38 534	-37 000
Sophämtning/renhållning	-13 000	-10 551	-9 000
Grovsopor	0	-6 969	-7 000
	-57 000	-63 247	-62 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-13 000	-12 779	-13 000
Tomträttsavgäld	-68 000	-67 900	-68 000
Kabel-TV	0	0	-15 000
Bredband	-14 000	-13 289	0
	-95 000	-93 968	-96 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-20 000	-20 006	-19 290
	-20 000	-20 006	-19 290

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-6 875	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 250	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-813	-1 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-3 139	-17 000
Fritids- och trivselkostnader	-11 000	-8 795	-4 000
Förvaltningsarvode	-31 000	-36 644	-30 000
Förvaltningsarvodena övriga	-6 000	0	-5 000
Administration	-5 000	-4 478	-5 000
Konsultarvode	25 000	-43 528	0
	-53 000	-120 522	-78 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-12 000	-7 500	-12 000
Arbetsgivaravgifter	-4 000	-2 357	-4 000
	-16 000	-9 857	-16 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-424 000	-423 200	-424 000
Markanläggning	0	0	-11 000
	-424 000	-423 200	-435 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 022 000	-1 005 400	-1 015 790
RÖRELSERESULTAT	-258 000	-240 892	-250 790
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Låneräntor	-100 000	-91 324	-100 000
Övriga räntekostnader	0	-268	0
	-100 000	-91 563	-100 000
RESULTAT	-358 000	-332 455	-350 790

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