





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

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

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skruven

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 2011 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 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

Péter Béla Fényi	Ordförande
Yngve Ulf Stjernqvist	Ledamot
Jesper Strömqvist	Ledamot
Johan Rikard Gunnar Säll	Ledamot
Susanne Katarina Säll Kvarforth	Ledamot
Erik Kristian Thorsén	Ledamot

Sandra Sigrid Madeleine Järsjö      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jörgen Schumacher      Ordinarie Extern

#### Valberedning

Filip Jacobsson  
Fredrik Syding      Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skruven 13	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

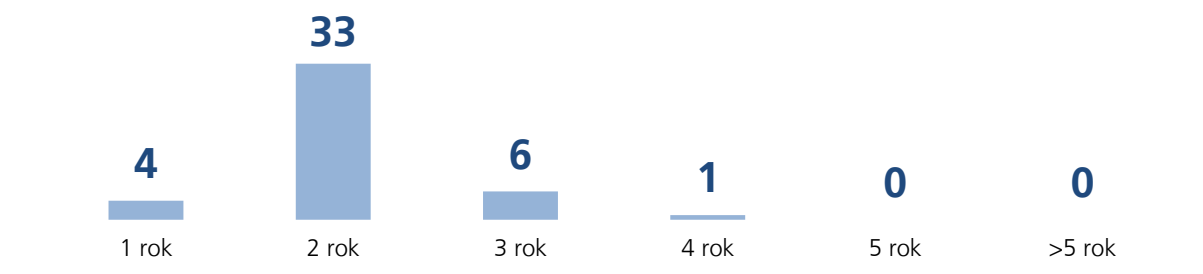
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 058 m<sup>2</sup>, varav 2 612 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 446 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	128 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Salong	42 m <sup>2</sup>	2021-02-28
Salong	72 m <sup>2</sup>	2021-01-31
Restaurang	190 m <sup>2</sup>	2023-01-31
Outhyrd	14 m <sup>2</sup>	-

### Gemensamhetsutrymmen

Övernattninglägenhet



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2019	Spolningar samtliga stammar & brunnar
Byte av fjärrvärmecentral	2019	Enl. underhållsplan
Byte av armaturer i trapphus	2019	Byte till ledlampor
Målning av Entrédörrar	2019	Underhåll
Renovering hyresrätt 347	2019	Försäljning som Bostadsrätt
OVK	2019	Med anmärkningar som måste åtgärdas enligt protokoll från Franska Bukten
Byte av takplåt, övriga tak	2018	Klart 01 2019
Genomgång av stammar	2018	pga. vattenskada
Byta av stam/rör Långholmsgatan 3	2017	Pga. vattenläcka
Restaurang Warung		
Renovering av soprum	2017	Enl. underhållsplanen
Ny fettavskiljare Restaurang Warung	2017	Ingen kostnad för föreningen
Övernattningslägenhet	2016	Enl. tidigare stämmobeslut
Byte av fläktaggregat	2015	
Byte av takplåt på gårdshus	2015	3A, i samband med vindsbygge
Stamspolningar	2015	Spolningar samtliga stammar & brunnar
Byte av golvbalkar i gårdshus	2014	Pga. fuktskada
Renovering av kök	2014	Kök i två hyresrättslägenheter
Besiktning av balkonger	2014	
Installation av dörrautomatik	2014	
Fönstermålning	2014	Utvändig målning
Installation av bredband via fiber	2014	
Renovering fasad markplan	2013	Omfärgning, putslagningar och måleriarbeten. Även entréportar
Renovering tvättstuga	2013	Installation av kompletterande maskiner
Renovering badrum i hyresrätt	2013 - 2014	Pga. vattenskada
Kompletterande gummering av yttertak	2013	
Ommålning och tätning av yttertak	2012 - 2013	Enl. Underhållsplan
Injustering Ventilation	2012	Enl. Underhållsplan
Renovering tvättstuga	2012	Ytskiktsrenovering samt nya maskiner i en av tvättstugorna
Gummering av yttertak	2011	Förberedande arbete inför ommålning av tak
Reglercentraler	2007 - 2008	Trasiga reglercentraler har bytts ut mot nya, mer moderna
Altaner	2006 - 2014	3 st
Trapprenovering	2005	
Nya balkonger	2003 - 2013	18 st balkonger byggda
Elstambyte	1992	
Nyinstallation hiss	1992	
Rörstambyte	1992	
Omputsning av fasad		1992 och 2001

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering badrum, i de 2 hyresrätterna.	2020	Enl. underhållplanen
ÖVK, ombesikning av vissa lägenheter	2020	Enligt lista från Franska Bukten
Byte av Dörr och karmar till soprummet från Högalidsgatan	2020	Den gamla går inte att renovera
Installation avfallskvarnar	2020	Beslut på stämman 2018
Låscylinderbyte gemensamma utrymmen	2021	Aldrig tidigare utförts
Ytskiktsrenovering av hissar	2021	Enl. underhållsplanen

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
TV-leverantör	ComHem (fd. UPC)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Einar Mattsson
Städ entreprenör	Städkompaniet J E HB
Snöskottning av Tak	Takentreprenad AB
Service Tvättstuga	Söderkyl
Internetleverantör	Ownit
Mobilbasstation antennplats på taket	Tele2

### **Övrig information**

Restaurang Ramblas har fått nya ägare som övertog befintliga avtal, 2019-08

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har i nuläget 1 lån om totalt sek 3.200.000.

Bytet av fjärrvärmecentral och renoveringen av hyresrätten resulterade i två lån, 500.000 & 400.000 som betalades av i samband med försäljningen av hyresrätt 0347.

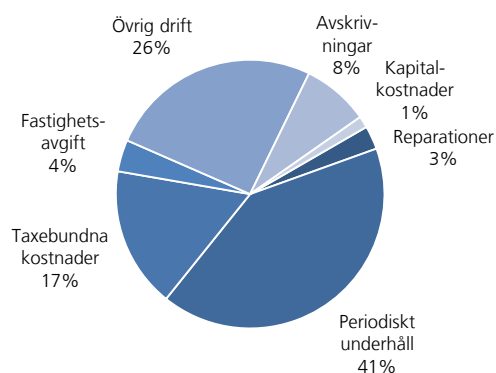
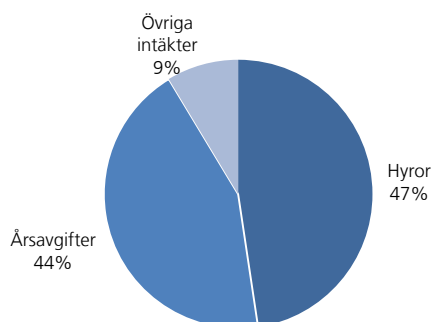
Under början av 2020 betalades även lånet på sek 1.286.315 av.

Inga planerade avgiftsändringar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>658 937</b>	<b>850 381</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 054 353	2 819 561
Finansiella intäkter	225	121
Minskning kortfristiga fordringar	40 798	0
Ökning av långfristiga skulder	900 000	3 200 000
Ökning av kortfristiga skulder	151 470	3 413
	<b>4 146 845</b>	<b>6 023 095</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 197 897	6 179 173
Finansiella kostnader	65 676	23 272
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 094
	<b>4 263 573</b>	<b>6 214 539</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>542 210</b>	<b>658 937</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-116 728</b>	<b>-191 444</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av fjärrvärmecentral.
- Målning Entrédörrar.
- Renovering av hyresrätt 0347 inför försäljning som Bostadsrätt.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	550	550	550	552
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 305	2 259	2 204	2 143
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 219	1 849	530	530
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	26	23	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	183	190	186	190
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	37	36	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	21	8	5	11
Soliditet (%)	87	90	96	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 582	-3 765	-156	-88
Nettoomsättning (tkr)	2 806	2 811	2 735	2 693

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 612 m<sup>2</sup> bostäder och 446 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 094 539	0	0	45 094 539
Upplåtelseavgifter	5 407 517	0	0	5 407 517
Fond för yttre underhåll	311 400	311 400	-242 787	242 787
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>50 813 456</b>	<b>311 400</b>	<b>-242 787</b>	<b>50 744 843</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 842 236	-311 400	-3 522 313	-2 008 523
Årets resultat	-1 581 520	-1 581 520	3 765 100	-3 765 100
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 423 757</b>	<b>-1 892 920</b>	<b>242 787</b>	<b>-5 773 623</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>43 389 699</b>	<b>-1 581 520</b>	<b>0</b>	<b>44 971 220</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 581 520
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 530 836
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-311 400</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 423 756</b>

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

<u>311 400</u>
<b>-7 112 356</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 806 280	2 810 589
Övriga rörelseintäkter	Not 3	248 073	8 972
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 054 353</b>	<b>2 819 561</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 894 809	-5 850 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 727	-239 690
Personalkostnader	Not 6	-89 361	-89 366
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-372 525	-382 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 570 422</b>	<b>-6 561 511</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 516 069</b>	<b>-3 741 950</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 676	-23 272
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 451</b>	<b>-23 151</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 581 520</b>	<b>-3 765 100</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 581 520</b>	<b>-3 765 100</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	48 959 467	49 309 310
Maskiner	Not 9	32 519	50 669
Inventarier	Not 10	8 686	13 218
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 000 672</b>	<b>49 373 197</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 003 472</b>	<b>49 375 997</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	688 338	843 692
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>688 338</b>	<b>843 692</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		12 941	15 112
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 941</b>	<b>15 112</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>701 279</b>	<b>858 804</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 704 751</b>	<b>50 234 802</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 502 056	50 502 056
Fond för yttre underhåll	Not 13	311 400	242 787
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 813 456</b>	<b>50 744 843</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 842 236	-2 008 523
Årets resultat		-1 581 520	-3 765 100
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 423 757</b>	<b>-5 773 623</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 389 699</b>	<b>44 971 220</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 700 000	3 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 700 000</b>	<b>3 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 686 315	1 286 315
Leverantörsskulder		220 621	233 157
Skatteskulder		336 706	315 268
Övriga skulder		0	42 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	371 410	186 676
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 615 052</b>	<b>2 063 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 704 751</b>	<b>50 234 802</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 och 20 år	10 och 20 år
Bredband	10 år	10 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år
Inventarier	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 335 743	1 335 743
Hyror bostäder	237 464	250 459
Hyror lokaler	1 217 245	1 174 754
Gästlägenhet	15 800	49 600
Öresutjämning	29	33
	<b>2 806 280</b>	<b>2 810 589</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	238 700	0
Återbäring försäkringsbolag	8 972	8 972
Övriga intäkter	401	0
	<b>248 073</b>	<b>8 972</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 948	67 728
	Fastighetsskötsel beställning	1 650	5 732
	Snöröjning/sandning	2 500	3 558
	Städning entreprenad	72 000	71 150
	Sotning	0	18 387
	OVK Obl. Ventilationskontroll	27 500	0
	Hissbesiktning	6 098	0
	Bevakning	0	2 638
	Gemensamma utrymmen	0	1 673
	Gård	0	1 391
	Serviceavtal	20 506	14 770
	Förbrukningsmateriel	944	6 958
	Störningsjour och larm	23 007	0
		<b>224 153</b>	<b>193 985</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	0	17 228
	Lokaler	0	47 679
	Tvättstuga	2 552	41 482
	Entré/trapphus	3 569	4 976
	Lås	7 438	817
	Installationer	0	6 020
	VVS	21 543	24 826
	Ventilation	1 000	0
	Elinstallationer	31 718	10 666
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 294
	Hiss	24 621	5 060
	Fönster	5 519	0
	Vattenskada	33 982	8 800
		<b>131 942</b>	<b>180 848</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	500 225	0
	Entré/trapphus	88 239	0
	Lås	0	56 894
	VVS	80 000	47 250
	Värmeanläggning	378 750	0
	Tak	864 898	3 895 979
		<b>1 912 112</b>	<b>4 000 123</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	76 596	78 612
	Värme	558 739	580 653
	Vatten	87 128	114 114
	Sophämtning/renhållning	52 102	67 536
	Grovsopor	12 647	4 495
		<b>787 212</b>	<b>845 410</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	71 466	68 013
	Självrisk	23 200	0
	Tomträttsavgäld	495 758	333 508
	Kabel-TV	12 826	12 561
	Bredband	57 552	57 552
		<b>660 802</b>	<b>471 634</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>178 588</b>	<b>158 118</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 894 809</b>	<b>5 850 118</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Juridiska åtgärder	41 656	50 770
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 250	16 125
	Föreningskostnader	7 845	4 986
	Styrelseomkostnader	6 100	14 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 123	604
	Förvaltningsarvode	108 820	105 503
	Administration	3 892	4 361
	Konsultarvode	20 926	37 761
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 690	5 580
		<b>213 727</b>	<b>239 690</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 000	68 000
	Sociala kostnader	21 361	21 366
		<b>89 361</b>	<b>89 366</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	268 462	268 462
	Förbättringar	81 381	81 381
	Maskiner	18 150	18 150
	Inventarier	4 532	14 344
		<b>372 525</b>	<b>382 337</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	55 638 997	55 638 997
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>55 638 997</b>	<b>55 638 997</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 329 687	-5 979 844
	Årets avskrivningar enligt plan	-349 843	-349 843
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 679 530</b>	<b>-6 329 687</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 959 467</b>	<b>49 309 310</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	42 400 000	38 400 000
	Taxeringsvärde mark	61 400 000	42 529 000
		<b>103 800 000</b>	<b>80 929 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	92 000 000	71 000 000
	Lokaler	11 800 000	9 929 000
		<b>103 800 000</b>	<b>80 929 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	90 750	90 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>90 750</b>	<b>90 750</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-40 081	-21 931
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 150	-18 150
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-58 231</b>	<b>-40 081</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>32 519</b>	<b>50 669</b>



<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	199 195	199 195
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>199 195</b>	<b>199 195</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-185 977	-171 632
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 532	-14 344
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-190 509</b>	<b>-185 976</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>8 686</b>	<b>13 219</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	159 069	199 867
	Klientmedel hos SBC	529 269	643 825
		<b>688 338</b>	<b>843 692</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	242 787	242 787
	Reservering enligt stadgar	311 400	242 787
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-242 787	-242 787
	<b>Vid årets slut</b>	<b>311 400</b>	<b>242 787</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,250 %	1 286 315	1 286 315	2020-02-06
Handelsbanken	1,260 %	3 200 000	3 200 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,270 %	500 000	0	2022-01-30
Handelsbanken	1,250 %	400 000	0	2020-03-10
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 386 315</b>	<b>4 486 315</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 686 315	-1 286 315	
		<b>3 700 000</b>	<b>3 200 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 471 315 kr.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 550 000	20 550 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	7 073	8 165
Avgifter och hyror	213 318	147 921
Periodiskt underhåll tak	0	30 590
Underhåll lägenhet	132 200	0
Reparation el	18 819	0
	<b>371 410</b>	<b>186 676</b>

## Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

- Försäljning av hyresrätt 0347
- Renovering av badrum, i de 2 hyresrätterna.

---

## Styrelsens underskrifter

---


STOCKHOLM den 3 13 2020



Péter Béla Fenyi  
Ordförande



Yngve Ulf Stjernqvist  
Ledamot



Jesper Stromqvist  
Ledamot



Johan Rikard Gunnar Säll  
Ledamot



Susanne Katarina Säll Kvarforth  
Ledamot



Erik Kristian Thorsén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 13 2020



Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skruven  
Org.nr. 769604-0638

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skruven 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *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 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*

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 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.
- 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 Brf Skruven för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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.

### ***Revisorers 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 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 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 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.

Stocksund den 23 mars 2020



Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 335 000	1 335 743	1 335 000
Hyror bostäder	250 000	237 464	250 000
Hyror lokaler	1 199 000	1 217 245	1 174 000
Gästlägenhet	0	15 800	0
Öresutjämning	0	29	0
Försäkringsersättning	0	238 700	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 972	0
Övriga intäkter	0	401	0
	<b>2 784 000</b>	<b>3 054 353</b>	<b>2 759 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-71 000	-69 948	-69 000
Fastighetskötsel beställning	-9 000	-1 650	-8 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-2 500	-25 000
Städning entreprenad	-75 000	-72 000	-72 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-4 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	0	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-27 500	0
Hissbesiktning	0	-6 098	-5 000
Bevakning	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-6 000	0	-5 000
Gård	-2 000	0	-2 000
Serviceavtal	-16 000	-20 506	-21 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-944	-3 000
Störningsjour och larm	0	-23 007	-1 000
	<b>-215 000</b>	<b>-224 153</b>	<b>-219 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-159 000	0	-126 000
Tvättstuga	0	-2 552	0
Entré/trapphus	0	-3 569	0
Lås	0	-7 438	0
VVS	0	-21 543	0
Ventilation	0	-1 000	0
Elinstallationer	0	-31 718	0
Hiss	0	-24 621	0
Fönster	0	-5 519	0
Vattenskada	0	-33 982	0
	<b>-159 000</b>	<b>-131 942</b>	<b>-126 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Hyreslägenheter	-250 000	-500 225	0
Sophantering/återvinning	0	0	-220 000
Entré/trapphus	0	-88 239	0
VVS	0	-80 000	0
Värmeanläggning	0	-378 750	-300 000
Tak	0	-864 898	-2 000 000
	<b>-250 000</b>	<b>-1 912 112</b>	<b>-2 520 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-82 000	-76 596	-73 000
Värme	-605 000	-558 739	-594 000
Vatten	-115 000	-87 128	-109 000
Sophämtning/renhållning	-71 000	-52 102	-72 000
Grovsopor	-5 000	-12 647	-5 000
	<b>-878 000</b>	<b>-787 212</b>	<b>-853 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-71 000	-71 466	-61 000
Självrisk	0	-23 200	0
Tomträttsavgäld	-460 000	-495 758	-460 000
Kabel-TV	-14 000	-12 826	-13 000
Bredband	-60 000	-57 552	-60 000
	<b>-605 000</b>	<b>-660 802</b>	<b>-594 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-178 627	-178 588	-159 000
	<b>-178 627</b>	<b>-178 588</b>	<b>-159 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Juridiska åtgärder	0	-41 656	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-17 250	-16 000
Föreningskostnader	-5 000	-7 845	-1 000
Styrelseomkostnader	-14 000	-6 100	-18 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 123	0
Förvaltningsarvode	-111 000	-108 820	-107 000
Administration	-4 000	-3 892	-3 000
Konsultarvode	-14 000	-20 926	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 690	-6 000
	<b>-172 000</b>	<b>-213 727</b>	<b>-151 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-69 000	-68 000	-69 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-21 361	-21 000
	<b>-90 000</b>	<b>-89 361</b>	<b>-90 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-269 000	-268 462	-269 000
Förbättringar	-82 000	-81 381	-82 000
Maskiner	-19 000	-18 150	-19 000
Inventarier	-5 000	-4 532	-17 000
	<b>-375 000</b>	<b>-372 525</b>	<b>-387 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 922 627</b>	<b>-4 570 422</b>	<b>-5 099 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-138 627</b>	<b>-1 516 069</b>	<b>-2 340 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	29	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	196	0
Låneräntor	-68 000	-65 676	-58 000
	<b>-68 000</b>	<b>-65 451</b>	<b>-58 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-206 627</b>	<b>-1 581 520</b>	<b>-2 398 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

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