



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Mispeln i Södra Hedvigslund





# 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.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

#### Styrelsen

Annika Carlson	Vice ordförande
Maria Kristina Hansson	Ledamot
Erik Christofer Mattsson	Ledamot
Jessica Madelene Sandbacka	Ledamot
Nils Daniel Sandberg	Ledamot

Dennis Christian Billy Andersson	Suppleant
Stefan Berth Lindblom	Suppleant
Olle Björn Håkan Lundbäck	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dennis Christian Billy Andersson, Annika Carlson, Maria Kristina Hansson, Stefan Berth Lindblom, Olle Björn Håkan Lundbäck, Erik Christofer Mattsson, Jessica Madelene Sandbacka och Nils Daniel Sandberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Tobias Andersson Ordinarie Extern KPMG

### Valberedning

Tommy Johansson  
Susanna Mjörning Sammankallande  
Claes Palmgren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älta 35:426	2016	Nacka
Älta 35:101	2016	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Gjenedige.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2017 och består av 4 flerbostadshus.

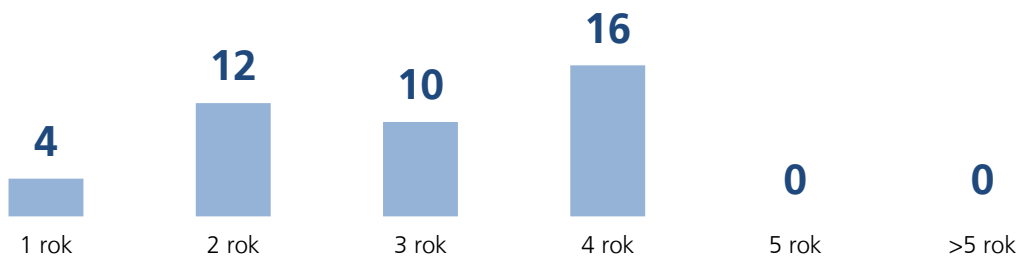
Fastigheternas värdeår är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 140 m<sup>2</sup>, varav 3 140 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet  
Tvättstuga  
Cykelförråd

### Kommentar

I hus G, Buxbomsvägen 12  
I hus G, Buxbomsvägen 12  
I hus H, Buxbomsvägen 14



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020-04-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Stampsolning	2021
Trädgårdsarbete rensning av land och gräsklippning	2021
OVK	2022
Trädgårdsarbete	2022
Trädgårdsarbete	2024
OVK	2025
Målning parkeringsrutor	2025
Trädgårdsarbete	2025
Stampsolning	2025
Strykning fönster, balkongdörrar	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Fastighetsskötsel	NKG Tryggfastighet AB
Städning	Aina's Eco-Cleaning AB
Bredband, TV, telefoni	Telia Sverige AB
El	Nacka Energi AB
Vatten och sophämtning	Nacka vatten och avfall AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Plantera Med Mera i Stockholm AB
Hissar skötsel	Otis AB
Ms Trädgård	Snöröjning
Etk Service AB	Värmepumpar

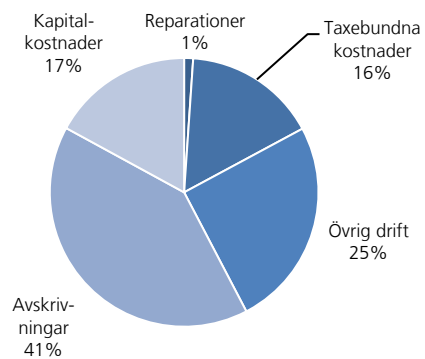
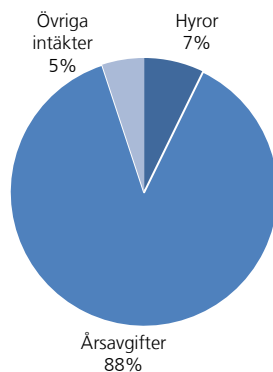
### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och föreningen har en bra likviditet. På grund av det låga ränteläget finns inga planer på att höja avgifterna inom de närmsta åren. Nästa ränteförfallodag för ett av våra lån är 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 388 227</b>	<b>2 207 598</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 632 436	2 690 010
Finansiella intäkter	68	29
Minskning kortfristiga fordringar	0	96 348
	<b>2 632 504</b>	<b>2 786 387</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 475 882	1 398 361
Finansiella kostnader	593 205	619 474
Ökning av kortfristiga fordringar	11 898	0
Minskning av långfristiga skulder	197 000	197 000
Minskning av kortfristiga skulder	51 831	390 922
	<b>2 329 816</b>	<b>2 605 757</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 690 916</b>	<b>2 388 227</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>302 688</b>	<b>180 630</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet, därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandbesiktning har genomförts under året. Föreningen är nu uppkopplade till Blåljus för lättare åtkomst för polis, brandkår och ambulans.

Under året har nytt avtal tecknats för snöröjning samt under början av 2021 har det tecknats nytt städavtal avseende trapphusen.

Trädgårdsguppen tillsammans med ny trädgårdsentreprenör kommer under våren 2021 att se över trädgårdsgårdarna.

Styrelsen ser över möjligheten att sätta upp om solceller och laddstolpar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	735	732	718	538
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 333	12 396	12 459	12 516
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	100	158	143	69
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	83	23	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	189	197	178	119
Soliditet (%)	76	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-848	-739	-381	-417
Nettoomsättning (tkr)	2 632	2 625	2 589	1 935

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 140 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	93 610 000	0	0	93 610 000
Upplåtelseavgifter	29 640 000	0	0	29 640 000
Fond för yttre underhåll	494 880	140 940	0	353 940
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>123 744 880</b>	<b>140 940</b>	<b>0</b>	<b>123 603 940</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 032 900	-140 940	-739 296	-1 152 663
Årets resultat	-848 083	-848 083	739 296	-739 296
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 880 982</b>	<b>-989 023</b>	<b>0</b>	<b>-1 891 960</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>120 863 898</b>	<b>-848 083</b>	<b>0</b>	<b>121 711 980</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-848 083
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 891 959
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 940
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 880 982</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 880 982</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 632 436	2 625 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	64 910
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 632 436</b>	<b>2 690 010</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 176 767	-1 062 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 037	-289 477
Personalkostnader	Not 6	-61 078	-46 496
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 411 500	-1 411 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 887 382</b>	<b>-2 809 861</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-254 946</b>	<b>-119 851</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 205	-619 474
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-593 137</b>	<b>-619 445</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-848 083</b>	<b>-739 296</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-848 083</b>	<b>-739 296</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	157 256 875	158 668 375
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>157 256 875</b>	<b>158 668 375</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>157 256 875</b>	<b>158 668 375</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	506	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	14 954	3 562
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>15 460</b>	<b>3 562</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 690 916	2 388 227
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 690 916</b>	<b>2 388 227</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 706 376</b>	<b>2 391 789</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>159 963 251</b>	<b>161 060 164</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		123 250 000	123 250 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	494 880	353 940
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>123 744 880</b>	<b>123 603 940</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 032 900	-1 152 663
Årets resultat		-848 083	-739 296
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 880 982</b>	<b>-1 891 960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>120 863 898</b>	<b>121 711 980</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	38 529 918	25 823 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 529 918</b>	<b>25 823 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	197 000	13 100 168
Leverantörsskulder		47 137	62 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	325 298	362 080
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>569 435</b>	<b>13 524 434</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 963 251</b>	<b>161 060 164</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 308 533	2 299 163
Hyror parkering	190 602	182 471
Bredbandsintäkter	116 424	116 424
Gästlägenhet	16 875	27 000
Öresutjämning	2	42
	<b>2 632 436</b>	<b>2 625 100</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	64 910
	<b>0</b>	<b>64 910</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 997	50 224
	Fastighetsskötsel beställning	7 789	7 621
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	83 124	66 503
	Fastighetsskötsel gård beställning	55 206	1 397
	Snöröjning/sandning	44 601	130 356
	Städning entreprenad	138 010	25 072
	Sotning	863	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	53 785	0
	Hissbesiktning	4 900	4 750
	Sophantering	2 138	0
	Gård	20 028	0
	Serviceavtal	66 278	16 069
	Förbrukningsmateriel	14 064	9 457
		<b>544 783</b>	<b>311 449</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	5 495	0
	VVS	11 347	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 000
	Ventilation	1 088	21 103
	Hiss	11 412	868
	Tak	2 225	0
	Garage/parkering	6 596	0
		<b>38 163</b>	<b>35 971</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	314 017	497 267
	Vatten	163 734	259 250
	Sophämtning/renhållning	82 613	26 451
		<b>560 364</b>	<b>782 968</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 457	31 200
		<b>33 457</b>	<b>31 200</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>0</b>	<b>-99 200</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 176 767</b>	<b>1 062 388</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 756	300
	Tele- och datakommunikation	117 349	117 400
	Juridiska åtgärder	0	71 785
	Inkassering avgift/hyra	0	7 650
	Revisionsarvode extern revisor	13 250	13 000
	Föreningskostnader	2 391	2 901
	Fritids- och trivselkostnader	0	461
	Förvaltningsarvode	58 610	59 233
	Förvaltningsarvodena övriga	1 838	9 188
	Administration	3 586	4 432
	Konsultarvode	37 250	0
	Tidningar facklitteratur	1 007	3 127
		<b>238 037</b>	<b>289 477</b>



<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 300	39 255
	Sociala kostnader	13 778	7 241
		<b>61 078</b>	<b>46 496</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 411 500	1 411 500
		<b>1 411 500</b>	<b>1 411 500</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	162 550 000	162 550 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>162 550 000</b>	<b>162 550 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 881 625	-2 470 125
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 411 500	-1 411 500
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 293 125</b>	<b>-3 881 625</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>157 256 875</b>	<b>158 668 375</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 400 000	21 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
		<b>81 800 000</b>	<b>81 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	81 800 000	81 800 000
		<b>81 800 000</b>	<b>81 800 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	3 559	3 562
	Fordringar	11 395	0
		<b>14 954</b>	<b>3 562</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	353 940	213 000
	Reservering enligt stadgar	140 940	140 940
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>494 880</b>	<b>353 940</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Swedbank	1,830 %	12 920 566	12 986 238	2024-06-19
	Swedbank	1,031 %	12 903 176	12 968 840	2025-03-25
	Swedbank	1,670 %	12 903 176	12 968 840	2022-03-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 726 918</b>	<b>38 923 918</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-197 000	-13 100 168	
			<b>38 529 918</b>	<b>25 823 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 741 918 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.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	39 400 000	39 400 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	13 216	35 382
	Sociala avgifter	4 150	11 118
	Ränta	80 198	107 860
	Avgifter och hyror	227 734	207 720
		<b>325 298</b>	<b>362 080</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Upphandling av nytt städbolag
	Upphandling av nytt bolag för trädgårdsarbete

---

## Styrelsens underskrifter

---

ÄLTA den 5 / 5 2021



Annika Carlson  
Vice ordförande



Maria Kristina Hansson  
Ledamot



Erik Christofer Mattsson  
Ledamot



Jessica Madelene Sandbacka  
Ledamot



Nils Daniel Sandberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2021  
KPMG AB



Tobias Andersson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund, org. nr 769630-0826

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 utvärderar, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden





Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpa 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2021

KPMG AB

Tobias Andersson  
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](http://www.sbc.se)