

# 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 Piloten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 1989-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

##### Styrelsen

Susanne Palmér	Ordförande
Annette Nilsson	Vice ordförande
Christina Frisk	Ledamot
Kjell Gustafsson	Ledamot
Lars Gustavsson	Ledamot

Susanne Edvardsson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Magnus Wennlöf                              Ordinarie Extern                              Revisionsbyrån Fyrtornet AB

##### Valberedning

Roger Corneteg  
Lars Ivarsson

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-21.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stavhoppet 1	1990	Norrtälje
Tresteget 1	1990	Norrtälje
Ribban 1	1990	Norrtälje
Löparbanan 1	1990	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 - 1990 och består av 6 flerbostadshus och 27 småhus.

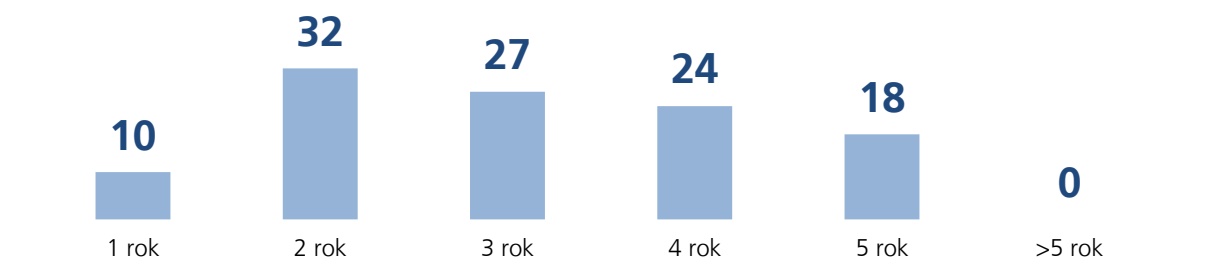
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 966 m<sup>2</sup>, varav 8 966 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Skyddsrum/Uthyrningslokal

## Kommentar

Kabinen

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekstuga gård 2 nyinköpt	2020	Ny lekstuga gård 2
Spolning av samtliga rörstammar	2020	Relita spolade rörstammar i samtliga lgh
Sprickbildning valv	2020	Ordnat sprickbildningar i valven
Renovering entréer	2020	Renoverat samtliga entrédörrar till trapphus
Byte av fläktar i tvättstugor	2019	Bytt i alla tvättstugor
Byte av köksfläkt i lokal	2019	Bytt köksfläkt i kabinen
Montering av vägbommar	2018	Monterat vägbommar på samtliga gårdar
Byte av stolpbelysning	2018	Byte av all stolpbelysning på gårdarna till LED
Byte av trappbelysning	2018	Byte av all belysning i trapphusen till LED
Byta belysning i portaler	2018	Byta belysning i portaler till LED
Byta belysning i tvättstugor	2018	Byta tvättstugornas belysning till LED
Montering av fastighetsboxar	2018	Montera fastighetsboxar pga nya regler från Posten
Tvättstuga	2017	Modernisering tvättstuga på 6ans gård
Hiss	2017	Modernisering hiss på 6ans gård
Rusta lekpark	2017	Rusta lekparken på 4ans gård
Byte av utebelysning vid carport	2017	Byte av carportbelysning på hela området
Rusta lekpark	2017	Rusta lekparken på 2ans gård
Hiss	2016	Bytt hiss på 4ans gård
Tvättstuga	2016	Bytt tvättstugeutrustning på 2:ans gård samt även bytt plastmattan
Tvättstuga	2015	Bytt tvättstugeutrustning på 4:ans gård samt även bytt plastmattan
Hiss	2015	Bytt hiss på 2ans gård
Byte av komplett värmeväxlarenhet som innehåller ny värmeväxlare för tappvarmvattnet inkl ny pump för VVC	2015	I Undercentralen
Montage av snörasskydd	2014	Snörasskydd på föreningslokal, nockräcken på kedjehus samt nockräcken på parhus
Injustering av värmesystemet	2013	Injustering samt byte av radiatorventiler och termostater.
Telia fiber samt digital TV	2013 - 2014	Fiber har dragits in i samtliga lägenheter och Telias paket Lagom ingår i basutbudet för TV.
VVC-systemet	2013 - 2014	Ny pump och byte av VVC-begränsare.
Bytt sand i sandlådor	2011 - 2012	
Bytt samtliga köksfläktar	2011 - 2012	
Underhåll av tak	2011 - 2012	
Ny gunga på gård 2	2011 - 2012	
Bytt samtliga tidur för motorvärmare.	2010 - 2011	Tiduren är nu tids- och temperaturstyrda.
Målning av Trapphus	2010 - 2012	
Vitmålat träfasader	2010 - 2012	
Målning av förråd	2010 - 2012	

Planerat underhåll	År
Markförstärkningar gård 2	2020
Målning av utsida Kabinen	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighets- och skadeservicejour	Relita
Revisionsavtal	Revisionsbyrån Fyrtornet AB
Fastighetskötsel	Janse Entreprenad

### Övrig information

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna ekonomisk förening. En intresseorganisation för bostadsrättsföreningar. De har fler än 8.500 stycken medlemmar.

### Föreningens ekonomi

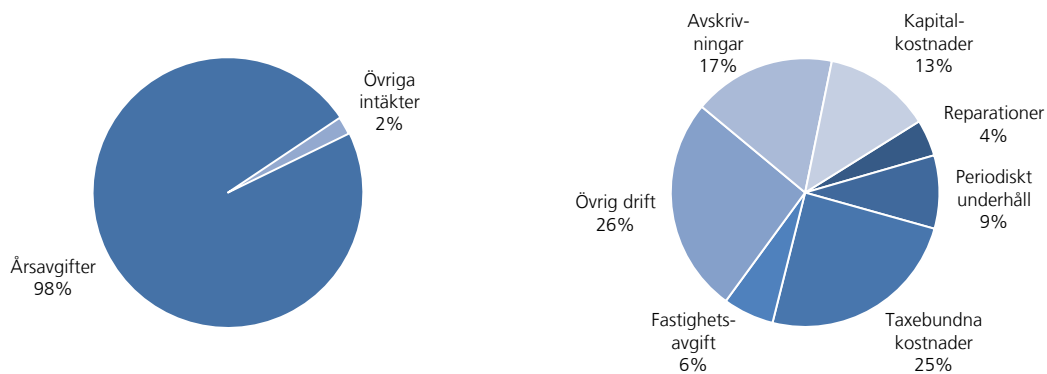
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-07-01 med 7 %.

	2019-2020	2018-2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 981 263</b>	<b>8 818 483</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 933 338	8 066 858
Finansiella intäkter	283	667
Ökning av kortfristiga skulder	227 432	0
	<b>8 161 052</b>	<b>8 067 525</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 893 571	3 813 039
Finansiella kostnader	734 134	781 074
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	204 236	60 474
Minskning av långfristiga skulder	3 935 936	3 969 020
Minskning av kortfristiga skulder	0	281 138
	<b>8 674 344</b>	<b>8 904 745</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 374 438</b>	<b>7 981 263</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-606 825</b>	<b>-837 220</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

En stor händelse under året har varit Corona och detta har drabbat oss alla mer eller mindre. Styrelsen har lagt ner mycket tid på att hitta en lösning på att förenkla för våra boende och därför sänks avgiften från och med juli månad 2020.

Styrelsen har även arbetat en hel del angående otillåten uthyrning av en lägenhet vilket orsakat både tid och kostnader för föreningen.

Vi har renoverat samtliga entrépartier, dvs portarna till trapphusen.

Vi har även stamspolat samtliga rörledningar i lägenheterna då vi haft en hel del stopp.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st  
Överlåtelse under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 16  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 151

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	866	866	866	866
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 352	6 791	7 233	7 323
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	12	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	77	88	93	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	77	78	75
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	82	87	113	116
Soliditet (%)	28	25	21	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 257	2 541	2 315	1 815
Nettoomsättning (tkr)	7 842	8 063	8 052	8 025

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 966 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	9 275 000	0	0	9 275 000
Fond för yttre underhåll	8 989 911	1 855 144	-300 173	7 434 940
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 264 911</b>	<b>1 855 144</b>	<b>-300 173</b>	<b>16 709 940</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 205 481	-1 855 144	2 841 380	1 219 245
Årets resultat	2 257 136	2 257 136	-2 541 207	2 541 207
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 462 616</b>	<b>401 992</b>	<b>300 173</b>	<b>3 760 452</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 727 527</b>	<b>2 257 136</b>	<b>0</b>	<b>20 470 392</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 257 136
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 060 625
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 855 144
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 462 617</b>

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

499 277
<b>4 961 894</b>

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



## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 842 116	8 063 466
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 222	3 392
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 933 338</b>	<b>8 066 858</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 393 026	-3 306 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 854	-226 461
Personalkostnader	Not 6	-281 691	-280 010
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-929 430	-932 205
Jämförelsestörande poster		-46 349	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 942 350</b>	<b>-4 745 244</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 990 987</b>	<b>3 321 614</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		283	667
Räntekostnader och liknande resultatposter		-734 134	-781 074
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-733 851</b>	<b>-780 407</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 257 136</b>	<b>2 541 207</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 257 136</b>	<b>2 541 207</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 72 986 887	73 902 439
Maskiner	Not 9 0	133 227
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>72 986 887</b>	<b>74 035 666</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>72 986 887</b>	<b>74 035 666</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	382
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 835 103	7 234 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 156	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 835 259</b>	<b>7 235 235</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 924 352	926 965
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 924 352</b>	<b>926 965</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 759 611</b>	<b>8 162 200</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>80 746 498</b>	<b>82 197 867</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 275 000	9 275 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	8 989 911	7 434 940
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 264 911</b>	<b>16 709 940</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 205 481	1 219 245
Årets resultat		2 257 136	2 541 207
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 462 616</b>	<b>3 760 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 727 527</b>	<b>20 470 392</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	56 012 875	59 948 811
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 012 875</b>	<b>59 948 811</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	935 936	935 936
Leverantörsskulder		352 042	360 094
Övriga skulder		27 350	6 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	690 768	476 107
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 006 096</b>	<b>1 778 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 746 498</b>	<b>82 197 867</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.

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

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	Såld april-2020	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	7 761 768	7 761 768
Vattenintäkter	79 505	298 021
Bastu	20	0
Gemensamhetslokal	800	590
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 032
Öresutjämning	23	55
	<b>7 842 116</b>	<b>8 063 466</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Extra statligt stöd	0	2 391
Övriga intäkter	91 222	1 001
	<b>91 222</b>	<b>3 392</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	280 244	275 748
	Fastighetskötsel beställning	36 814	151 403
	Fastighetskötsel gård beställning	270 333	35 527
	Snöröjning/sandning	0	35 625
	Hissbesiktning	5 783	5 786
	Gemensamma utrymmen	2 625	0
	Garage	0	388
	Sophantering	0	2 625
	Gård	352	4 477
	Serviceavtal	9 191	6 139
	Förbrukningsmateriel	15 747	24 512
	Teleport/hissanläggning	6 844	6 888
	Fordon	1 250	563
		<b>629 182</b>	<b>549 681</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	2 409	0
	Tvättstuga	35 094	12 786
	Sophantering/återvinning	0	7 000
	Entré/trapphus	1 550	3 720
	Lås	4 346	0
	VVS	77 802	25 789
	Ventilation	68 021	40 658
	Elinstallationer	4 307	5 371
	Hiss	19 425	824
	Huskropp utvändigt	6 335	0
	Tak	0	7 554
	Mark/gård/utemiljö	10 775	23 778
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 115
	Vattenskada	16 676	0
		<b>246 740</b>	<b>131 595</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	128 933	66 789
	VVS	110 000	0
	Ventilation	0	233 384
	Fönster	158 730	0
	Mark/gård/utemiljö	101 614	0
		<b>499 277</b>	<b>300 173</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	112 403	105 944
	Värme	688 264	792 372
	Vatten	445 326	688 395
	Sophämtning/renhållning	132 143	141 638
	Grovsopor	18 576	17 203
		<b>1 396 712</b>	<b>1 745 552</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	169 000	140 203
	Bredband	106 656	106 373
		<b>275 656</b>	<b>246 576</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>345 459</b>	<b>332 991</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 393 026</b>	<b>3 306 568</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>
	Kreditupplysning	824	903
	Tele- och datakommunikation	10 147	15 392
	Juridiska åtgärder	96 665	14 059
	Inkassering avgift/hyra	4 775	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	32 094	33 560
	Föreningskostnader	21 031	22 366
	Styrelseomkostnader	1 404	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 893
	Förvaltningsarvode	101 776	98 740
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	12 149	8 735
	Korttidsinventarier	2 298	3 123
	Konsultarvode	0	9 250
	Tidningar facklitteratur	902	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 790	7 640
		<b>291 854</b>	<b>226 461</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har 3 anställda kvinnor.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	113 498	104 791
	Löner	110 256	106 559
	Sociala kostnader	57 937	68 660
		<b>281 691</b>	<b>280 010</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>
	Byggnad	915 552	915 552
	Maskiner	13 878	16 653
		<b>929 430</b>	<b>932 205</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring mask/inventarier	46 349	0
		<b>46 349</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	98 356 180	98 356 180
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>98 356 180</b>	<b>98 356 180</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 231 741	-17 316 189
	Årets avskrivningar enligt plan	-915 552	-915 552
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-19 147 293</b>	<b>-18 231 741</b>
	<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-6 222 000	-6 222 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-6 222 000</b>	<b>-6 222 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>72 986 887</b>	<b>73 902 439</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	579 000	579 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	81 183 000	81 183 000
	Taxeringsvärde mark	33 292 000	33 292 000
		<b>114 475 000</b>	<b>114 475 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	114 475 000	114 475 000
		<b>114 475 000</b>	<b>114 475 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2020-06-30	2019-06-30
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	166 534	166 534
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-166 534	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>166 534</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-33 307	-16 653
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 653	-16 653
	Utrangering/försäljning	49 960	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>-33 306</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>133 228</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Skattekonto	114 076	112 154
	Skattefordran	58 059	68 401
	Momsavräkning	212 882	0
	Klientmedel hos SBC	2 450 086	7 054 298
		<b>2 835 103</b>	<b>7 234 853</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>		
	Upplupna ränteintäkter	156	0		
		<b>156</b>	<b>0</b>		
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>		
	Vid årets början	7 434 940	6 036 162		
	Reservering enligt stadgar	1 855 144	1 855 144		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-300 173	-456 366		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>8 989 911</b>	<b>7 434 940</b>		
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
		<b>2020-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>ändringsda</b>	
			<b>2019-06-30</b>	<b>g</b>	
	Handelsbanken	1,400 %	12 307 057	12 439 393	2022-07-30
	Handelsbanken	1,250 %	14 888 498	15 121 434	2020-09-01
	Nordea	1,150 %	9 105 475	12 470 000	2020-10-14
	Nordea	1,400 %	11 517 781	11 652 345	2021-10-13
	Nordea	1,065 %	9 130 000	9 201 575	2020-11-04
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>56 948 811</b>	<b>60 884 747</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-935 936	-935 936	
			<b>56 012 875</b>	<b>59 948 811</b>	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 269 131 kr.				
<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>		
	Fastighetsinteckningar	96 292 000	96 292 000		
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>		
	Arvoden	3 025	24 970		
	Sociala avgifter	308	6 125		
	Ränta	70 465	76 530		
	Avgifter och hyror	616 970	368 482		
		<b>690 768</b>	<b>476 107</b>		



**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Styrelsen arbetar med att ta in en offert för att måla utsida av gemensamhetslokalen.


Styrelsen arbetar även med hur vi ska åtgärda efter markförskjutningar på gård 2.  
Konsulter är anlidade och ska komma och besöka gården och komma med förslag på åtgärder.

---

## Styrelsens underskrifter

---

NORRTÄLJE den 6 / 10 - 2020



Susanne Palmér  
Ordförande




Annette Nilsson  
Vice ordförande



Christina Frisk  
Ledamot



Kjell Gustafsson  
Ledamot



Lars Gustavsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 10 - 2020



Magnus Wennlöf  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Piloten  
Org.nr. 716421-1745

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 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 Bostadsrättsföreningen Piloten för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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:

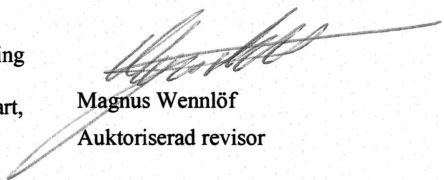
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 8 oktober 2020



Magnus Wennlöf  
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)