



# 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 Larsbodaskolan 1

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.

- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-14 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

Ewa Briding	Ledamot
Jonatan Cöster	Ledamot
Eva Gottfridsdotter Nilsson	Ledamot
Annelie Grip	Ledamot
Patrik Holmqvist	Ledamot
Ulrika Knieling	Ledamot
Jakob Nordin	Ledamot

Daniel Eklund	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Marie Nordlander	Ordinarie Extern	Parameter revision
Utses vid behov	Suppleant Extern	Parameter revision

**Valberedning**

Josefin Lindestål  
Allan Pasic  
Irene Wahlroos

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ekerö 2	1996	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

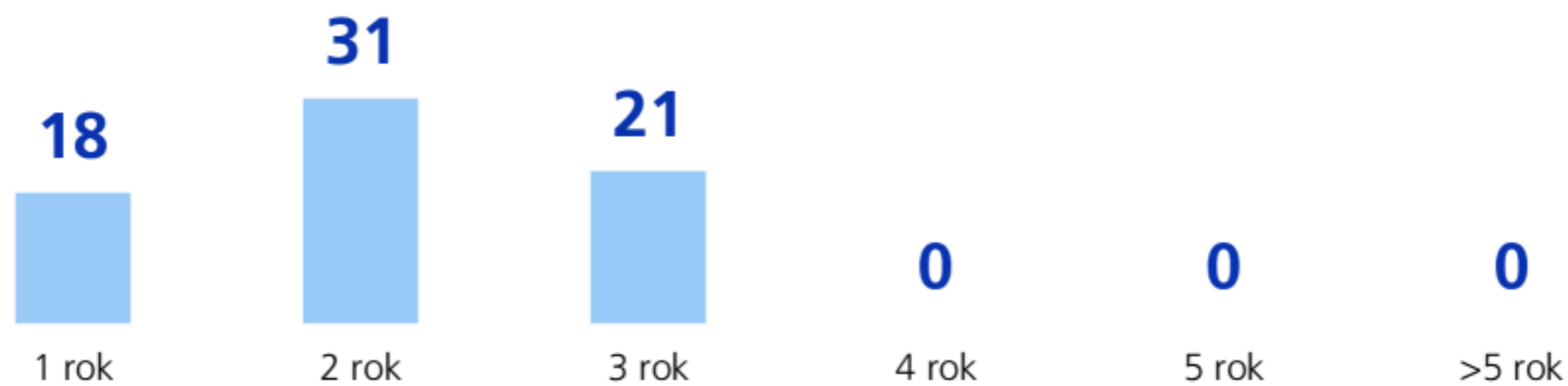
Värdeåret är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 297 m<sup>2</sup>, varav 4 297 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrning (extern)	20 m <sup>2</sup>	löpande

**Gemensamhetsutrymmen**

Soprum  
Cykelrum  
Föreningslokal  
Tvättstuga

Ågesta Broväg 51-59

**Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av entréparti på Arvikagatan 31	2017
Fönstermålning Ågesta Broväg 51-59	2017
Värmeinjustering	2016
Byte av fjärrvärmeväxlare	2011

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Underhåll av fönster på Arvikagatan 31	2020

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Aphos Förvaltnings AB	Teknisk förvaltning och fastighetskötsel
SBC	Ekonomisk förvaltning
Bagartorps Åkeri & Express AB	Snöröjning och sandning
Global Fastighetservice AB	Städning
Veolia Recycling Solutions Sweden AB	Grovsopor
Stockholm Vatten och Avfall	Sophämtning
Fortum Markets AB och Ellevio AB	El
Telia Sonera	Bredband och Digital-TV
Fastighetsägarna	Medlemskap i intresseorganisation
Stockholm Exergi	Fjärrvärme

**Övrig information****Gemensamhetsanläggningar**

Tillsammans med de två närliggande bostadsrättsföreningarna BRF Larsboda 3 och BRF Larsboda 4, delar vi kostnader och ansvar för soprum, cykelrum, parkering, infarter, vatten och viss el. Infarten upp mot soprummet involverar även BRF Farsta Dal.

**Lån**

Föreningens lån uppgår till 15 534 000 kr. Lånet är uppdelat på tre olika lån i Nordea.

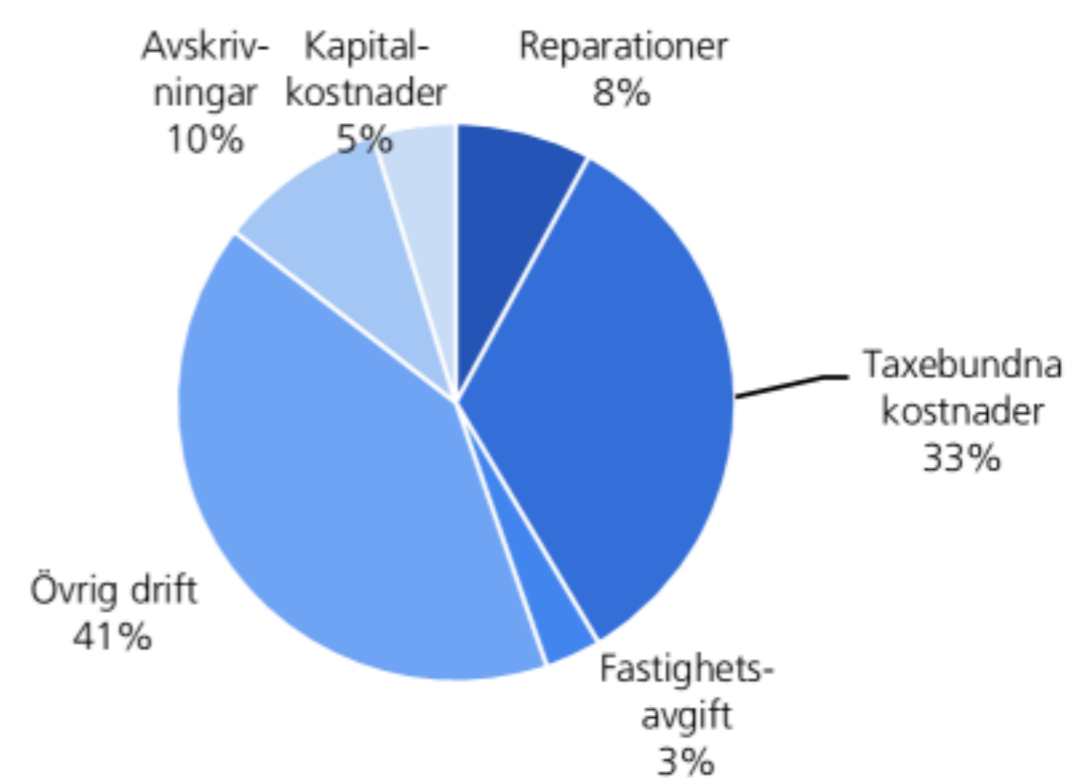
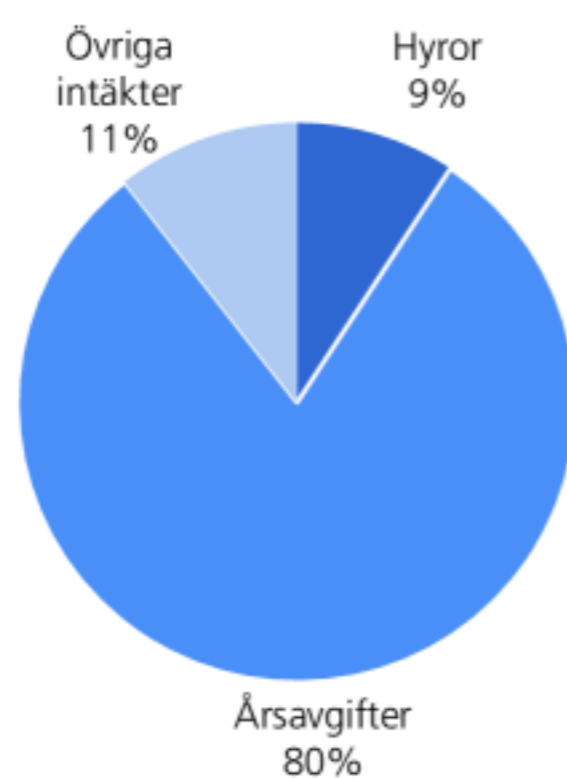


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 606 250</b>	<b>1 379 826</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 106 568	3 086 573
Finansiella intäkter	44	129
Minskning kortfristiga fordringar	0	59 739
Ökning av kortfristiga skulder	98 814	17 774
	<b>3 205 426</b>	<b>3 164 215</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 601 380	2 789 471
Finansiella kostnader	147 246	148 319
Ökning av kortfristiga fordringar	26 134	0
	<b>2 774 760</b>	<b>2 937 790</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 036 915</b>	<b>1 606 250</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>430 665</b>	<b>226 424</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

### Ekonomi

- Infört differentierade priser för parkeringsplatser.

## Fastighetsunderhåll och byggnation

Utöver löpande underhåll har bland annat följande genomförts:

- Problem med vattenavrinning från en av takterrasserna har åtgärdats.
- Ett garantiärende gällande fönstermålningen på Ågesta broväg har påbörjats.
- Arbetet med fönsterrenoveringen på Arvikagatan har fortsatt. Fler offerter har tagits in och ritningar på fasaderna har sammanställts.
- En miljöinventering har genomförts för att kontrollera eventuell förekomst av miljöfarliga ämnen i fastigheten.
- Vattenmätarna har bytts.
- WiFi har installerats i föreningslokalen.
- Ett nytt avtal för snöröjning har upphandlats.
- En TV har installerats i föreningslokalen.
- En energideklaration har upphandlats.
- En tvättmaskin har bytts ut i tvättstugan.
- En timer har installerats till belysningen i tvättstugan.

## Trädgård och miljö

- Föreningens trädgårdsgrupp har i samråd med styrelsen genomfört en vår- och höststädning. I samband med städdagarna bjöd föreningen deltagarna på mat.
- En utgallring av inaktiva cyklar i föreningens cykelförråd har genomförts.
- En dialog har påbörjats med Stockholm Vatten och Avfall för att införa sortering av matavfall.
- Möjligheten till utlåning av trädgårdsredskap har införts.

## Föreningsrelaterade ärenden

- En ny plattform för dokumentation har tagits i drift och ett arbete för att flytta över dokumentation på papper till denna har påbörjats.
- Informationsmaterial för nyinflyttade har tagits fram.
- Föreningslokalen har öppnats för föreningens medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	588	588	589	590
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 260	1 253	1 247	1 237
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 666	3 666	3 666	3 666
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	23	20	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	157	153	151	137
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	33	35	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	34	35	36	40
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	63	-146	59	-796
Nettoomsättning (tkr)	2 988	2 990	2 963	2 913

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 297 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	37 072 249	0	0	37 072 249
Upplåtelseavgifter	2 563 586	0	0	2 563 586
Fond för yttre underhåll	1 007 928	258 624	0	749 304
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>40 643 763</b>	<b>258 624</b>	<b>0</b>	<b>40 385 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 802 934	-258 624	-145 859	-2 398 452
Årets resultat	63 215	63 215	145 859	-145 859
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 739 719</b>	<b>-195 409</b>	<b>0</b>	<b>-2 544 310</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 904 044</b>	<b>63 215</b>	<b>0</b>	<b>37 840 829</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	63 215
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 544 310
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 624
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 739 719</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 739 719</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	2 988 118	2 990 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 450	96 412
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 106 568</b>	<b>3 086 573</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 315 188	-2 496 343
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 729	-173 386
Personalkostnader	Not 6	-121 464	-119 743
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-294 770	-294 770
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 896 150</b>	<b>-3 084 241</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>210 417</b>	<b>2 332</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 246	-148 319
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 202</b>	<b>-148 190</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>63 215</b>	<b>-145 859</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>63 215</b>	<b>-145 859</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	51 883 748	52 178 518
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 883 748</b>	<b>52 178 518</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>51 883 748</b>	<b>52 178 518</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 972	688
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 608 682	1 184 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	112 521	88 021
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 725 175</b>	<b>1 272 776</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		525 936	521 536
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>525 936</b>	<b>521 536</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 251 110</b>	<b>1 794 311</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 134 858</b>	<b>53 972 829</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	39 635 835	39 635 835
Fond för yttre underhåll	1 007 928	749 304
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>40 643 763</b>	<b>40 385 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 802 934	-2 398 452
Årets resultat	63 215	-145 859
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 739 719</b>	<b>-2 544 310</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>37 904 044</b>	<b>37 840 829</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	15 534 000	15 534 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 534 000</b>	<b>15 534 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	189 143	189 455
Skatteskulder	192 060	185 640
Övriga skulder	62 642	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 969	222 905
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>696 814</b>	<b>598 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>54 134 858</b>	<b>53 972 829</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	2018
Byggnader	150 år	150 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 491 717	2 493 279
Hyror bostäder	75 300	75 300
Hyror lokaler	25 469	24 970
Hyror parkering	185 950	187 000
Bredbandsintäkter	209 750	209 500
Öresutjämning	-69	111
	<b>2 988 118</b>	<b>2 990 161</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	88 021
Övriga intäkter	118 450	8 391
	<b>118 450</b>	<b>96 412</b>



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	81 606	79 515
	Fastighetsskötsel beställning	17 121	32 805
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 472
	Snöröjning/sandning	128 970	57 802
	Städning entreprenad	116 621	105 036
	Städning enligt beställning	0	4 375
	Hissbesiktning	1 125	1 094
	Myndighetstillsyn	10 975	0
	Gemensamma utrymmen	3 117	0
	Gård	10 773	6 952
	Serviceavtal	2 826	5 076
	Förbrukningsmateriel	12 812	15 067
	Teleport/hissanläggning	2 235	2 234
		<b>388 181</b>	<b>311 428</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	0	19 270
	Brf Lägenheter	805	0
	Tvättstuga	43 989	79 845
	Källare	0	605
	Entré/trapphus	0	5 541
	Lås	2 945	28 974
	VVS	13 329	32 322
	Värmeanläggning/undercentral	14 413	0
	Ventilation	0	13 328
	Elinstallationer	16 354	43 600
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 439	4 267
	Hiss	5 340	4 458
	Huskropp utvändigt	0	3 933
	Tak	15 100	38 865
	Fönster	6 288	6 453
	Balkonger/altaner	15 187	589
	Mark/gård/utemiljö	0	17 600
	Skador/klotter/skadegörelse	11 280	1 210
	Vattenskada	88 821	203 633
		<b>239 290</b>	<b>504 493</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	102 387	99 322
	Värme	674 063	658 506
	Vatten	129 323	139 951
	Sophämtning/renhållning	106 465	116 707
	Grovsopor	8 638	9 148
		<b>1 020 876</b>	<b>1 023 634</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	69 783	64 610
	Tomträttsavgäld	306 900	306 900
	Bredband	191 688	191 688
		<b>568 371</b>	<b>563 198</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>98 470</b>	<b>93 590</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 315 188</b>	<b>2 496 343</b>



<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	9 824	8 312
	Juridiska åtgärder	600	0
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	19 688	16 875
	Föreningskostnader	3 136	1 013
	Styrelseomkostnader	328	0
	Fritids- och trivselkostnader	315	5 449
	Förvaltningsarvode	91 712	88 913
	Administration	5 724	8 252
	Korttidsinventarier	0	5 609
	Konsultarvode	27 411	32 181
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
		<b>164 729</b>	<b>173 386</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<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	93 000	91 002
	Kostnadsersättningar	0	148
	Sociala kostnader	28 464	28 593
		<b>121 464</b>	<b>119 743</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	241 000	241 000
	Förbättringar	53 770	53 770
		<b>294 770</b>	<b>294 770</b>



<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	54 224 923	54 224 923
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 224 923</b>	<b>54 224 923</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 046 405	-1 751 635
	Årets avskrivningar enligt plan	-294 770	-294 770
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 341 175</b>	<b>-2 046 405</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>51 883 748</b>	<b>52 178 518</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 872 300	15 872 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	57 156 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	29 052 000	19 200 000
		<b>86 208 000</b>	<b>61 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	86 000 000	61 200 000
	Lokaler	208 000	0
		<b>86 208 000</b>	<b>61 200 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	116 550	116 550
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>116 550</b>	<b>116 550</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-116 550	-116 550
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-116 550</b>	<b>-116 550</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	97 702	96 162
	Klientmedel hos SBC	1 510 980	1 084 715
	Inkasso	0	3 190
		<b>1 608 682</b>	<b>1 184 067</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna intäkter	112 521	88 021
		<b>112 521</b>	<b>88 021</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	749 304	565 704
	Reservering enligt stadgar	258 624	183 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 007 928</b>	<b>749 304</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,050 %	5 000 000	5 000 000	2021-02-17
	Nordea	1,090 %	5 834 000	5 834 000	2020-03-11
	Nordea	0,690 %	4 700 000	4 700 000	2020-03-11
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 534 000</b>	<b>15 534 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>15 534 000</b>	<b>15 534 000</b>	

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 884 000	24 884 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	9 055	5 410
	Avgifter och hyror	243 914	217 495
		<b>252 969</b>	<b>222 905</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En parkeringsplats för MC har skapats.

Två av föreningens lån har omförhandlats.



---

## Styrelsens underskrifter

---

FARSTA den 4 15 2020



Ewa Briding  
Ledamot

Jonatan Cöster

Jonatan Cöster  
Ledamot



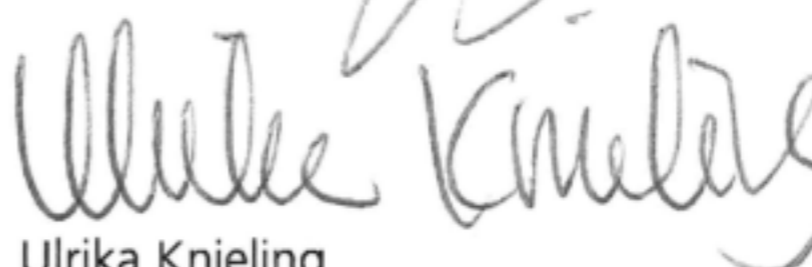
Eva Gottfridsdotter Nilsson  
Ledamot



Annelie Grip  
Ledamot



Patrik Holmqvist  
Ledamot



Ulrika Knieling  
Ledamot



Jakob Nordin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 15 2020



Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Larsbodaskolan 1  
Org.nr. 769607-9701

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Larsbodaskolan 1 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 revisors sed 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. 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 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 Larsbodaskolan 1 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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 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 9 maj 2020



Marie Nordlander  
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 fastighetskötsel.

**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