


# Årsredovisning 2020

BRF SOMMARRO NR 3

717600-3213



AL  
RP  
JB   
all

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SOMMARRO NR 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

|                        | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 8     |
| Balansräkning          | 9     |
| Kassaflödesanalys      | 11    |
| Noter                  | 12    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1946-09-09.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Eriksberg 9:2 och Eriksberg 10:5 på adressen Karlsrogatan 88-93 i Uppsala. Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 3 651 kvm, 2 bostadsrättslokaler om 303 kvm och 1 lokal om 34 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                    |            |                  |
|--------------------|------------|------------------|
| Johan Boberg       | Ordförande |                  |
| Alexander Stenmark | Kassör     |                  |
| Peter Östvall      | Ledamot    | t.o.m 2020-12-31 |
| Richard Påhls      | Ledamot    |                  |
| Annika Lundmark    | Ledamot    |                  |
| Wiola Öhlund       | Suppleant  |                  |
| Roine Andersson    | Suppleant  |                  |
| Emma Ximena Olsson | Suppleant  |                  |

### VALBEREDNING

Anne-Charlotte Eriksson.

Handwritten initials: AH, RP, I, JB, GB

## FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

## REVISORER

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Revisor   | Tomas Ericson     | BOREV Revision AB |
| Suppleant | BOREV Revision AB |                   |

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

|           |  |
|-----------|--|
| 1970      | Fjärrvärme installation                                  |
| 1972      | Fasadrenovering  |
| 1988      | Tak, balkong & fönsterrenovering                         |
| 1996      | Elledningsbyte   |
| 2000      | Stamrenovering   |
| 2008      | Montering av säkerhetsdörrar                             |
| 2008      | Målning av trapphusen                                    |
| 2013      | Byte till fjärrstyrda garageportar                       |
| 2013-2014 | Fönsterbyte  |
| 2014-2015 | Fasadrenovering  |
| 2014-2015 | Balkongrenovering  |
| 2016      | Byte av värmecentral                                     |
| 2017      | Montering av säkerhetsdörrar mellan trapphus och källare |
| 2017      | Ny tvättmaskin   |
| 2019      | Om och utbyggnad av ventilation                          |

## PLANERADE UNDERHÅLL

Föreningen har upprättat ny underhållsplan under 2020. Under 2021 kommer horisontella varm/kallvattenstammar i källarplan att bytas.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo                                 |
| Städning              | Städ & Fönsterputsbolaget i Svealand |

Mh  
RP  
JB  
AS

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Fastighets förvaltning | Upplands Fastighetsservice |
| Bank                   | Handelsbanken              |
| TV & Internet          | Telia                      |
| Försäkringsbolag       | Länsförsäkringar           |
| Elleverantör           | Vattenfall                 |
| Nyckelhantering        | Certego                    |

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har ny underhållsplan upprättats.

Med anledning av Coronapandemi så hölls årsstämman utomhus. Styrelsemötena har sedan sommaren varit digitala vilket gått överförväntan. När medlemmar behövt vägledning så har vi tidigare många gånger besökt medlemmarna i hemmet vilket vi inte gjort under 2020. Den kontakten har vi haft mail eller telefonledes.

I övrigt har styrelsen inte vidtagit några andra åtgärder och bedömningen är att det inte påverkat föreningens verksamhet i någon väsentligt utsträckning.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2020       | 2019       | 2018       | 2017       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 2 327 946  | 2 301 890  | 2 226 166  | 2 101 430  |
| Resultat efter fin. poster            | 437 345    | 390 282    | 263 836    | -13 979    |
| Soliditet, %                          | neg.       | neg.       | neg.       | neg.       |
| Yttre fond                            | 321 803    | 221 803    | 121 803    | 121 803    |
| Taxeringsvärde                        | 62 466 000 | 62 466 000 | 48 634 000 | 48 634 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 3 651      | 3 651      | 3 651      | 3 651      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 559        | 554        | 549        | 549        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 3 127      | 3 197      | 3 258      | 3 309      |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,31       | 1,90       | 2,17       | 2,35       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

BR  
RP  
3B  
AS

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2019-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2020-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 78 844            | -                             | -                        | 78 844            |
| Upplåtelseavgifter    | 1 062 688         | -                             | -                        | 1 062 688         |
| Fond, yttre underhåll | 221 803           | -                             | 100 000                  | 321 803           |
| Balanserat resultat   | -7 712 366        | 390 282                       | -100 000                 | -7 422 084        |
| Årets resultat        | 390 282           | -390 282                      | 437 345                  | 437 345           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>-5 958 749</b> | <b>0</b>                      | <b>437 345</b>           | <b>-5 521 404</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 422 084        |
| Årets resultat      | 437 345           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-6 984 739</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 100 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -7 084 739        |
|                                      | <b>-6 984 739</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Re  
RP  
DB

ols

# Resultaträkning

|   | Not | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 2 327 946                  | 2 301 890                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 15 753                     | 29 598                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 343 699</b>           | <b>2 331 488</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -1 265 055                 | -1 297 127                 |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -124 410                   | -88 975                    |
| Personalkostnader                                 | 9   | -86 531                    | -101 475                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -279 288                   | -229 848                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 755 283</b>          | <b>-1 717 425</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>588 416</b>             | <b>614 063</b>             |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -151 071                   | -223 781                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-151 071</b>            | <b>-223 781</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>437 345</b>             | <b>390 282</b>             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>437 345</b>             | <b>390 282</b>             |

AL

RP  
JB

AS



# Balansräkning

|   | Not | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                  |                  |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 10  | 5 035 519        | 5 305 675        |
| Maskiner och inventarier                      | 11  | 14 452           | 23 584           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>5 049 971</b> | <b>5 329 259</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>5 049 971</b> | <b>5 329 259</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 34 846           | 51 045           |
| Övriga fordringar                             |     | 948              | 948              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12  | 108 808          | 123 945          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>144 602</b>   | <b>175 938</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                |     | 1 157 389        | 689 066          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 157 389</b> | <b>689 066</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 301 991</b> | <b>865 004</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>6 351 962</b> | <b>6 194 263</b> |

AL  
RP  
JB  
Z  
OS

# Balansräkning

|  | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 141 532         | 1 141 532         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 321 803           | 221 803           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 463 335</b>  | <b>1 363 335</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -7 422 084        | -7 712 366        |
| Årets resultat                               |     | 437 345           | 390 282           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-6 984 739</b> | <b>-7 322 084</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>-5 521 404</b> | <b>-5 958 749</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 9 490 062         | 11 424 289        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>9 490 062</b>  | <b>11 424 289</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 1 927 729         | 247 384           |
| Leverantörsskulder                           |     | 134 030           | 138 508           |
| Skatteskulder                                |     | 19 367            | 12 508            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 19 829            | 22 082            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 282 349           | 308 241           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 383 304</b>  | <b>728 723</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>6 351 962</b>  | <b>6 194 263</b>  |

# Kassaflödesanalys

|   | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>689 066</b>             | <b>743 104</b>             |
| Resultat efter finansiella poster                       | 437 345                    | 390 282                    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 279 288                    | 229 848                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>716 633</b>             | <b>620 130</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 31 336                     | 39 829                     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -25 764                    | -86 704                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>722 204</b>             | <b>573 255</b>             |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | -404 702                   |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>-404 702</b>            |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -253 882                   | -222 590                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-253 882</b>            | <b>-222 590</b>            |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>468 322</b>             | <b>-54 037</b>             |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>1 157 389</b>           | <b>689 066</b>             |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sommarro nr 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Styrelsen har under året gjort en förnyad bedömning av avskrivningsplanen för byggnaden som fr.o.m år 2020 har ändrats från 200 år till 100 år

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Byggnad                  | 1 %    |
| Fastighetsförbättringar  | 2-10 % |
| Maskiner och inventarier | 20 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

AL RP  
JB  
I  
AB

|                                    | 2020             | 2019             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER</b>      |                  |                  |
| Hysesintäkter, lokaler             | 37 573           | 36 923           |
| Hysesintäkter, p-platser           | 80 000           | 82 740           |
| Årsavgifter, bostäder              | 2 041 965        | 2 021 949        |
| Övriga intäkter                    | 184 161          | 189 876          |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 343 699</b> | <b>2 331 488</b> |
| <br>                               |                  |                  |
| <b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>    | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
| Besiktning och service             | 42 007           | 55 769           |
| Fastighetsskötsel                  | 106 761          | 105 876          |
| Snöskottning                       | 533              | 8 613            |
| Städning                           | 49 937           | 41 247           |
| Trädgårdsarbete                    | 13 749           | 2 170            |
| Övrigt                             | 0                | 7 560            |
| <b>Summa</b>                       | <b>212 987</b>   | <b>221 235</b>   |
| <br>                               |                  |                  |
| <b>NOT 4, REPARATIONER</b>         | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
| Reparationer                       | 28 803           | 41 756           |
| <b>Summa</b>                       | <b>28 803</b>    | <b>41 756</b>    |
| <br>                               |                  |                  |
| <b>NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL</b>  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
| OVK egna anm                       | 0                | 35 225           |
| OVK åtgärder                       | 0                | 0                |
| <b>Summa</b>                       | <b>0</b>         | <b>35 225</b>    |
| <br>                               |                  |                  |
| <b>NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
| Fastighetsel                       | 55 669           | 65 177           |
| Sophämtning                        | 53 866           | 51 502           |
| Uppvärmning                        | 454 228          | 481 672          |
| Vatten                             | 141 972          | 100 534          |
| <b>Summa</b>                       | <b>705 735</b>   | <b>698 885</b>   |

AK RP  
JB  
Z  
AS

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020           | 2019           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband                      | 1 800          | 1 800          |
| Fastighetsförsäkringar        | 46 685         | 44 990         |
| Fastighetsskatt               | 94 110         | 91 510         |
| Kabel-TV                      | 174 935        | 161 726        |
| <b>Summa</b>                  | <b>317 530</b> | <b>300 026</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020           | 2019          |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial            | 0              | 5 261         |
| Kameral förvaltning             | 59 552         | 58 124        |
| Konsultkostnader                | 43 750         | 0             |
| Revisionsarvoden                | 9 250          | 8 925         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 11 858         | 16 665        |
| <b>Summa</b>                    | <b>124 410</b> | <b>88 975</b> |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2020          | 2019           |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Sociala avgifter         | 17 355        | 22 470         |
| Styrelsearvoden          | 56 353        | 69 663         |
| Övriga arvoden           | 12 623        | 9 342          |
| Övriga personalkostnader | 200           | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>86 531</b> | <b>101 475</b> |

AL RP  
JB  
I  
OB

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 10 583 248        | 10 178 546        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 404 702           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>10 583 248</b> | <b>10 583 248</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -5 277 573        | -5 056 857        |
| Årets avskrivning                             | -270 156          | -220 716          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 547 729</b> | <b>-5 277 573</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>5 035 519</b>  | <b>5 305 675</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>54 520</i>     | <i>54 520</i>     |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 32 220 000        | 32 220 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 30 246 000        | 30 246 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>62 466 000</b> | <b>62 466 000</b> |
| <br>  |                   |                   |
| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 354 463           | 354 463           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>354 463</b>    | <b>354 463</b>    |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -330 879          | -321 747          |
| Avskrivningar                                 | -9 132            | -9 132            |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-340 011</b>   | <b>-330 879</b>   |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>14 452</b>     | <b>23 584</b>     |

AK RP  
JB  
AS

| NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Bredband   | 150            | 150            |
| Försäkringspremier                                   | 49 654         | 46 685         |
| Förvaltning  | 15 492         | 14 888         |
| Kabel-TV   | 13 524         | 26 966         |
| Räntor   | 0              | 5 188          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 29 988         | 30 068         |
| <b>Summa</b>   | <b>108 808</b> | <b>123 945</b> |

| NOT 13, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld             | Skuld             |
|--|------------------|-----------|-------------------|-------------------|
|  |                  |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| Stadshypotek                           | 2024-07-30       | 1,19 %    | 4 189 786         | 4 232 290         |
| Stadshypotek                           | 2025-06-30       | 0,97 %    | 1 293 502         | 1 300 000         |
| Stadshypotek                           | 2023-07-30       | 0,85 %    | 4 104 778         | 4 147 282         |
| Stadshypotek                           | 2021-03-09       | 0,98 %    | 401 526           | 422 578           |
| Stadshypotek                           | 2022-06-01       | 3,78 %    | 16 850            | 132 850           |
| Stadshypotek                           | 2021-02-15       | 0,98 %    | 202 194           | 202 194           |
| Stadshypotek                           | 2021-07-30       | 1,19 %    | 1 209 155         | 1 234 479         |
| <b>Summa</b>                           |                  |           | <b>11 417 791</b> | <b>11 671 673</b> |
| Varav kortfristig del                  |                  |           | 1 927 729         |                   |
| - Amorteras inom ett år                |                  |           | 161 230           |                   |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

| NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| El   | 5 450          | 5 594          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 197 660        | 233 288        |
| Städning   | 3 995          | 3 881          |
| Uppvärmning  | 57 281         | 61 106         |
| Utgiftsräntor  | 2 898          | 4 372          |
| Vatten   | 12 200         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 2 865          | 0              |
| <b>Summa</b>   | <b>282 349</b> | <b>308 241</b> |

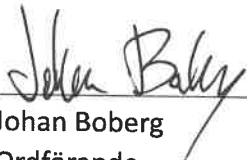


| NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 13 350 000        | 13 350 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>13 350 000</b> | <b>13 350 000</b> |

## Underskrifter

UPPSALA, 2021 - 03 - 11

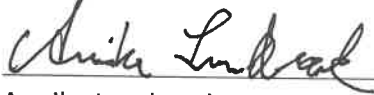
Ort och datum



Johan Boberg  
Ordförande



Alexander Stenmark  
Kassör



Annika Lundmark  
Ledamot



Richard Påhls  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 17



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisör

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sommarro nr 3, org.nr 717600-3213

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sommarro nr 3 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 Sommarro nr 3 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Uppsala den 14 mars 2021



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor