





# 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 Gräddhyllan i Huddinge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

#### Styrelsen

Bengt Joakim Arvhammar	Ledamot
Monica Margareta Fransson	Ledamot
Eva Alice Holmberg	Ledamot
Anna Maria Elisabeth Sahlholm	Ledamot
Janette Petra Uhlin	Ledamot

Jan Simon Alderborn	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

#### Valberedning

Stefan Gideon

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-14. Extra stämma med anledning av fönsterrenovering.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sekreteraren 6	2009	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 - 1951 och består av 1 flerbostadshus.

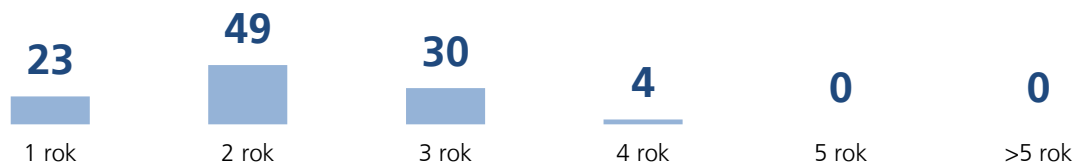
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 957 m<sup>2</sup>, varav 6 365 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 592 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal 2012, Lovina Redovisning	82 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Lokal 2016, Huddinge kommun	247 m <sup>2</sup>	2021-07-31
Motiva		
Lokal 2020, Huddinge Kommun	106 m <sup>2</sup>	2020-08-31
HSL		
Lokal 2021, UniBelt AB	22 m <sup>2</sup>	2020-01-31
Förråd 3013, Dianovus AB	0 m <sup>2</sup>	Tillsvidare 3mån uppsägningstid
Förråd 3014, J. Johansson	12 m <sup>2</sup>	2020-11-30
Förråd 3017, L. Öhlund	10 m <sup>2</sup>	2021-05-01
Förråd 3019, P. Andersson	98 m <sup>2</sup>	Tillsvidare 3mån uppsägningstid
Förråd 3020, M. L.	15 m <sup>2</sup>	Tillsvidare 3mån uppsägningstid
Dekorationsmåleri		

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Grovsoprum	Delas med grannföreningen Justeringsmannen
Sorteringsrum	Delas med grannföreningen Justeringsmannen
Soprum för hushållssopor	Delas med grannföreningen Justeringsmannen
Trädgårdsförråd	Särskild nyckel krävs, kvitteras ut från styrelsen
Tvättstugor	3st. Port 4, 12 och 18.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	
Lekplatsbesiktning	2019	
Fönsterrenovering	2019	
Uppdatering av aptus-systemet, våra porttelefoner	2019	
Stamspolning, högtrycksspolning av avloppssystemet i hela fastigheten	2018	
Eldokumentation elcentraler	2018	
Utbyte av alla portar på framsidan	2018	
Anläggning av nya p-platser	2018	
Blästring och rengöring av balkonger	2018	
Ny ventilation i en av lokalerna	2018	
Nya träd planterades i lekparken samt befintliga träd beskärdes samt lekplatsbesiktning	2017	
Asfaltering och ny kantsten innergården samt på parkering mot Lagmansvägen	2017	
Takrenovering	2017	
Nya utegrillar och trädgårdsbord	2017	
Åtgärd av burspråksfönster.	2016	
Dammbindning källargolv DV 4-20	2016 - 2017	
Ventilationsrör skyddsrum omgjutet.	2016	
Entréramper lagade.	2016	
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2016	
Viss renovering av balkonger i markplan.	2016	
Fällning av 6 träd på innergården.	2016	
Installation av ventilationsanläggning i en av lokalerna.	2016	

Spolning dagvattenbrunnar. Trasiga spygatter lagade.	2016	
Rengöring av samtliga frånluftsventilationskanaler inför OVK.	2015	
Slamsugning av samtliga brunnar samt justering av markbrunnar på baksidan.	2014	
Föreningens burspråk renoverades. Nya fönster sattes in.	2014	
Ny markduk och grus samt trädfällning och slyröjning på parkeringen bakom port 2 och 4.	2014	
Källartrapporna renoverades.	2014	
Ny förbättrad belysning på gården.	2014	
Takarbeten. Skorstenar lagades.	2013	
Snörasskydd utbytta.		
Renovering av samtliga tvättstugor	2012	
Utvändig renovering vad gäller tak, balkonger, fasadputs m.m.	2004 - 2005	Stambyte utfört av HUGE
Invändigt fick lägenheterna nya VA- och elinstallationer samt ny badrumsinredning.		

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte belysning trapphus och tvättstugor	2020
Injustering och byte av radiatorventiler	2021
Ommålning av trapphus	2021
Högtrycksspolning av dagvattenledningar	2022
Byte av förrådsväggar	2022
Ommålning ventilationshuvar	2024

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

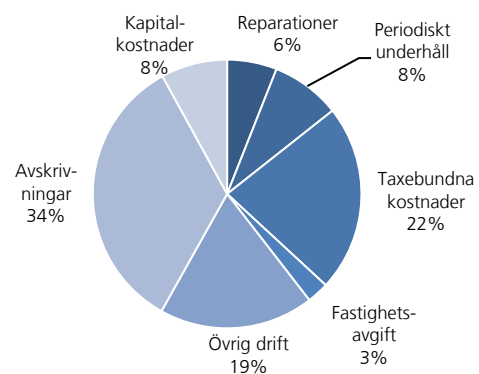
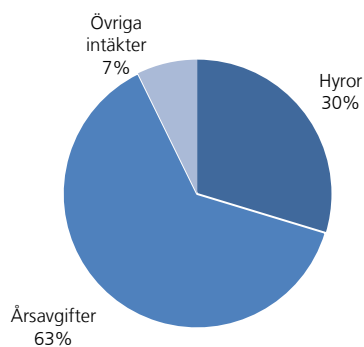
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltare
Driftia AB	Teknisk förvaltare
SRV	Sophantering
Nitext	Snöskottning
FemtioFemPlus	Trädgårdsskötsel
Aimo Park Sweden	Parkeringsövervakning
FemtioFemPlus	Städning

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 405 336</b>	<b>5 035 367</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 511 479	4 726 064
Finansiella intäkter	15 481	18 402
Minskning kortfristiga fordringar	0	188 899
Medlemsinsatser	6 045 000	2 295 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 087 157	364 296
	<b>11 659 117</b>	<b>7 592 661</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 454 915	5 505 404
Finansiella kostnader	612 194	598 921
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 720 188	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 669 494	0
Minskning av långfristiga skulder	128 143	118 366
	<b>10 584 934</b>	<b>6 222 691</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 479 519</b>	<b>6 405 336</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 074 183</b>	<b>1 369 969</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

2019 inleddes med planering för en av många efterlängtat fönsterrenovering och i mars höll vi en extrastämma för beslut om att genomföra projektet. Stämman biföll styrelsens förslag och i början av sommaren renoverades alla fönster och balkongdörrar och samtidigt passade vi på att sätta in energiglas för att långsiktigt spara både miljö och pengar. I samma anda satte vi upp solceller på några av taken då vi med fastighetens arkitektur har extra gynnsamt läge för en sådan installation.

Under 2019 har vi även haft våra årliga städdagar då vi tagit hand om den gemensamma miljön både utom- och inomhus. Det har räfsats, planterats blommor, röjts sly och rensats i gångarna på vindar och i källare. Vi har också haft möjlighets att träffats för adventsfika i styrelserummet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	491	500	496	496
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	928	955	975	1 123
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 519	4 705	4 726	4 750
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	43	42	40
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	160	168	164	166
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	22	31	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	88	87	89	87
Soliditet (%)	72	72	72	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 134	-2 516	-3 367	-1 105
Nettoomsättning (tkr)	4 229	4 300	4 320	4 460

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 365 m<sup>2</sup> bostäder och 592 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	71 183 451	274 440	0	70 909 011
Upplåtelseavgifter	17 135 598	5 770 560	0	11 365 038
Fond för yttre underhåll	458 373	320 000	-1 500 000	1 638 373
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>88 777 422</b>	<b>6 365 000</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>83 912 422</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-10 846 947	-320 000	-1 015 628	-9 511 319
Årets resultat	-3 133 594	-3 133 594	2 515 628	-2 515 628
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-13 980 541</b>	<b>-3 453 594</b>	<b>1 500 000</b>	<b>-12 026 947</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>74 796 881</b>	<b>2 911 406</b>	<b>0</b>	<b>71 885 475</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 133 594
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 526 947
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-320 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-13 980 541</b>

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

458 373
<b>-13 522 168</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	4 228 954	4 299 665
Övriga rörelseintäkter	Not 3	282 526	426 398
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 511 479</b>	<b>4 726 064</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 859 487	-4 935 090
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 661	-427 068
Personalkostnader	Not 6	-143 767	-143 246
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 175 826	-1 155 768
Jämförelsestörande poster		-1 417 619	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 048 360</b>	<b>-6 661 173</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 536 881</b>	<b>-1 935 109</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 481	18 402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-612 194	-598 921
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-596 713</b>	<b>-580 519</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 133 594</b>	<b>-2 515 628</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 133 594</b>	<b>-2 515 628</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	94 287 750	93 153 958
Inventarier	Not 9	18 210	25 259
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 305 960</b>	<b>93 179 217</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>94 305 960</b>	<b>93 179 217</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14	8
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 296 292	1 235 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	223 113	55 902
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 519 418</b>	<b>1 291 008</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 897 140	5 381 873
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 897 140</b>	<b>5 381 873</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 416 558</b>	<b>6 672 881</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 722 518</b>	<b>99 852 098</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		88 319 049	82 274 049
Fond för yttre underhåll	Not 12	458 373	1 638 373
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 777 422</b>	<b>83 912 422</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 846 947	-9 511 319
Årets resultat		-3 133 594	-2 515 628
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 980 541</b>	<b>-12 026 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 796 881</b>	<b>71 885 475</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 049 764	26 191 541
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 049 764</b>	<b>26 191 541</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	132 000	118 366
Leverantörsskulder		1 743 757	611 066
Skatteskulder		397 984	388 452
Övriga skulder		19 600	18 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	582 532	638 760
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 875 873</b>	<b>1 775 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 722 518</b>	<b>99 852 098</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stomkomplett. för. K3	200 år	200 år
Stomkomplett. medl. K3	200 år	200 år
Fastighetsel K3	40 år	40 år
Luftbehandlingssyst. K3	20 år	20 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Fasader/balkonger K3	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port K3	40 år	40 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Utemiljö allmänt K3	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år



<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Årsavgifter	2 844 559	2 794 362
	Hyror bostäder	521 384	673 215
	Hyror lokaler momspliktiga	491 540	478 950
	Hyror lokaler	66 000	66 000
	Hyror parkering	181 000	173 400
	Hyror förråd	79 346	74 813
	Parkering	45 269	24 769
	Avgift andrahandsuthyrning	0	14 294
	Öresutjämning	-144	-137
		<b>4 228 954</b>	<b>4 299 665</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fakturerade kostnader	241 797	161 718
	Försäkringsersättning	0	267 187
	Övriga intäkter	40 729	-2 507
		<b>282 526</b>	<b>426 398</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	175 380	201 613
	Fastighetsskötsel beställning	72 310	33 661
	Fastighetsskötsel gård beställning	124 557	97 007
	Snöröjning/sandning	117 055	121 677
	Städning entreprenad	96 929	90 731
	Städning enligt beställning	5 025	0
	Myndighetstillsyn	12 609	1 140
	Gemensamma utrymmen	19 778	0
	Gård	7 811	9 671
	Serviceavtal	21 947	6 145
	Förbrukningsmateriel	21 062	14 116
	Brandskydd	0	11 384
		<b>674 463</b>	<b>587 146</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	67 831
	Brf Lägenheter	268 058	19 211
	Lokaler	2 488	7 881
	Tvättstuga	8 209	12 037
	Källare	0	5 030
	Entré/trapphus	1 863	0
	Lås	13 068	1 707
	VVS	9 223	1 615
	Värmeanläggning/undercentral	6 428	0
	Ventilation	15 922	12 334
	Elinstallationer	23 892	21 726
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	39 165	22 418
	Bredband	2 722	0
	Tak	64 025	5 113
	Fönster	2 573	0
	Balkonger/altaner	0	98 534
	Garage/parkering	0	2 646
	Vattenskada	0	90 587
		<b>457 636</b>	<b>368 670</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	449 386
	Entré/trapphus	151 563	576 378
	Lås	363 752	0
	VVS	0	113 629
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	128 055	0
	Garage/parkering	0	590 187
		<b>643 370</b>	<b>1 729 580</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	174 048	292 520
	Värme	1 114 984	1 153 774
	Vatten	123 859	150 030
	Sophämtning/renhållning	311 645	312 225
		<b>1 724 536</b>	<b>1 908 550</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	76 168	68 686
	Kabel-TV	69 459	68 055
	Bredband	11 264	9 011
		<b>156 891</b>	<b>145 751</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>202 592</b>	<b>195 392</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 859 487</b>	<b>4 935 090</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	383	9 942
	Juridiska åtgärder	116 061	36 577
	Inkassering avgift/hyra	6 787	4 675
	Hysesförluster	0	28 573
	Revisionsarvode extern revisor	-10 170	39 221
	Föreningskostnader	14 554	16 601
	Styrelseomkostnader	2 380	4 162
	Fritids- och trivselkostnader	2 457	2 520
	Studieverksamhet	866	0
	Förvaltningsarvode	134 276	185 288
	Administration	57 999	5 756
	Konsultarvode	120 970	88 716
	Föreningsavgifter	5 098	5 037
		<b>451 661</b>	<b>427 068</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	112 720	109 000
	Sociala kostnader	31 047	34 246
		<b>143 767</b>	<b>143 246</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Yttertak K3	37 038	37 038
	Fasader/balkonger K3	119 118	119 118
	Fönster/dörrar och portar K3	75 615	55 557
	Stomkomplettering förening K3	118 226	118 226
	Stomkomplettering medlem K3	124 458	124 458
	Stamledningar VA K3	414 822	414 822
	Luftbehandlingssystem K3	240 745	240 745
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	15 997	15 997
	Utemiljö allmänt K3	22 758	22 758
	Inventarier	7 049	7 049
		<b>1 175 826</b>	<b>1 155 768</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring fönst/dörr K3	1 417 619	0
		<b>1 417 619</b>	<b>0</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	100 237 544	100 237 544
	Utrangering fönster	-1 724 255	
	Nyanskaffningar	3 720 188	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>102 233 477</b>	<b>100 237 544</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 083 586	-5 934 866
	Utrangering fönster	306 636	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 168 777	-1 148 720
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 945 727</b>	<b>-7 083 586</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>94 287 750</b>	<b>93 153 958</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 277 070	22 277 070
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	63 169 000	55 451 000
	Taxeringsvärde mark	43 494 000	37 916 000
		<b>106 663 000</b>	<b>93 367 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	101 000 000	88 000 000
	Lokaler	5 663 000	5 367 000
		<b>106 663 000</b>	<b>93 367 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 465	52 465
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 465</b>	<b>52 465</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 206	-20 157
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 049	-7 049
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-34 255</b>	<b>-27 206</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 210</b>	<b>25 259</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FÖRDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	201 100	198 823
	Klientmedel hos SBC	3 582 379	1 023 463
	Fordringar	1 512 812	12 812
		<b>5 296 292</b>	<b>1 235 098</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring		12 872	11 810
	Kabel-TV		17 616	17 362
	Upplupna intäkter fakturering		155 823	0
	Entreprenad		31 815	15 509
	Städning		0	8 968
	Bredband		4 987	2 253
			<b>223 113</b>	<b>55 902</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början		1 638 373	1 447 373
	Reservering enligt stadgar		320 000	280 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 500 000	-89 000
	<b>Vid årets slut</b>		<b>458 373</b>	<b>1 638 373</b>
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	SBAB	1,010 %	5 647 686	5 701 381
	SBAB	2,940 %	10 000 000	10 000 000
	SBAB	2,490 %	10 534 078	10 608 526
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 181 764</b>	<b>26 309 907</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-132 000	-118 366
			<b>26 049 764</b>	<b>26 191 541</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 521 764 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	7 359	29 639
	Värme	146 500	158 837
	Vatten	11 437	0
	Sophämtning	3 343	5 628
	Extern revisor	0	39 100
	Arvoden	80 000	76 280
	Sociala avgifter	25 136	23 967
	Ränta	204	41
	Avgifter och hyror	290 650	305 268
	Städning och fastighetsskötsel	17 902	0
		<b>582 532</b>	<b>638 760</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det närmsta planerade underhållet innebär att vi byter ut belysningen i trapphus och källare mot energisnåla alternativ. I dagsläget går lampor ofta sönder och drar mycket mer el än moderna alternativ. Framöver planeras också en ommålning av trapphusen och ett byte av förrådens väggar. De träväggar som finns runt många förråd drar åt sig fukt och bidrar till dålig lukt. De är dessutom en fara i händelse av brand.

---

## Styrelsens underskrifter

---

HUDDINGE den 26/4 2020

  
Bengt Joakim Arvhammar  
Ledamot

  
Monica Margareta Fransson  
Ledamot

  
Eva Alice Holmberg  
Ledamot

  
Anna Maria Elisabeth Sahlholm  
Ledamot

  
Janette Petra Uhlén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2020

  
Katrine Elbra  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge, org. nr 769619-2827

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

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

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

---

## Styrelsens ansvar

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

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

---

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2020-06-09

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd 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)