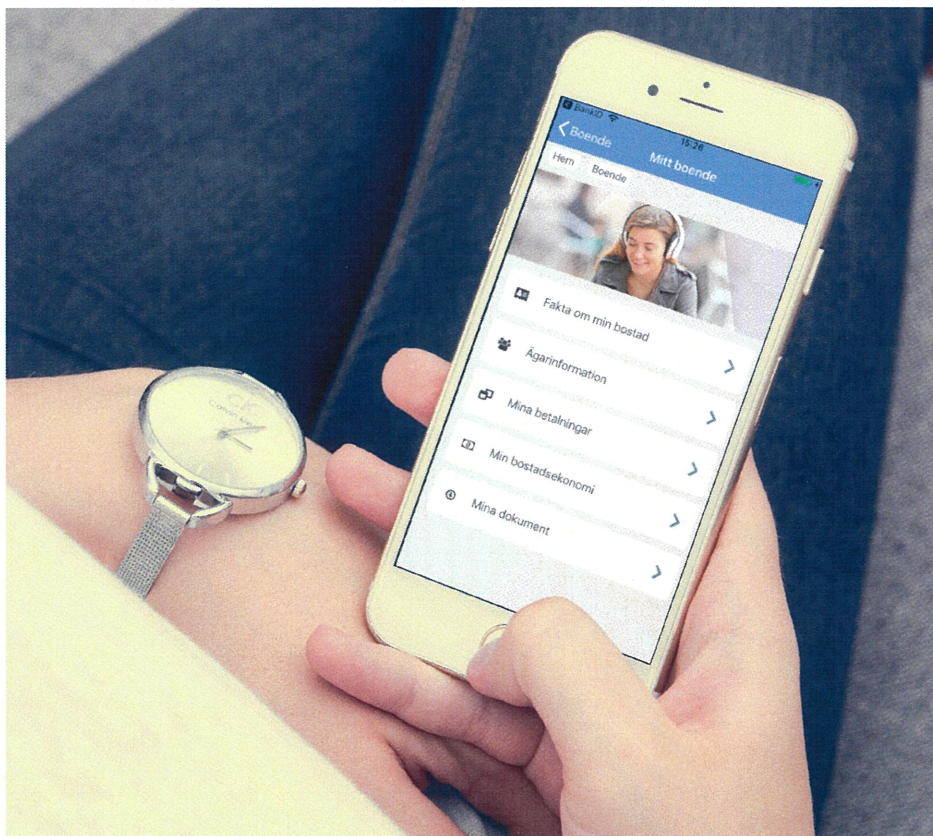
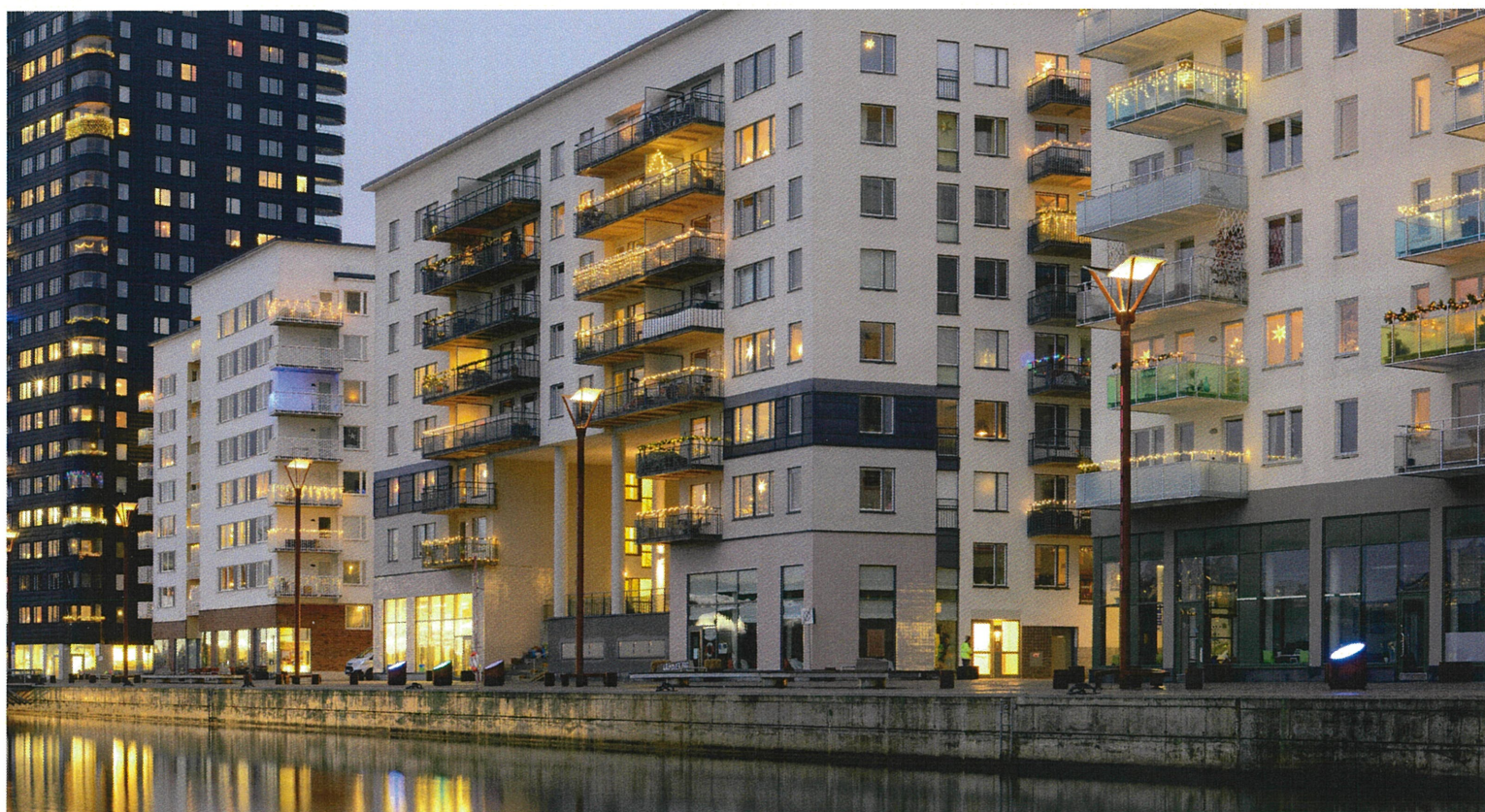




19/20

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skånsta Södra



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skånsta Södra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 maj 2019 - 30 april 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 1995-06-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Styrelsen

Yvonne Jansson	Ledamot
Ylva Christina Karlsson	Ledamot
Thomas Winquist	Ledamot
Rolf Ingemar Sköld	Ledamot
Astrid Margareta Tolleback	Ledamot

Gärda Agneta Ingeborg Johansson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kristina Ahlstrand	Ordinarie Extern	MAZARS
--------------------	------------------	--------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skånsta 4:212	1987	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via värmeåtervinningsaggregat.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 12 flerbostadshus och 13 småhus.

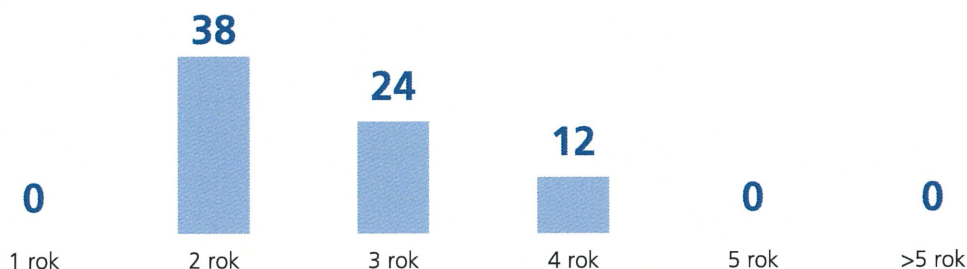
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 786 m², varav 4 824 m² utgör lägenhetsyta och 962 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Gäststuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny beläggning på vägar	2017 - 2018	
Ventilationsåtgärder	2017 - 2018	
Värmepumpar	2017 - 2018	byter ut gamla
Varmvattenberedare	2017 - 2018	byter ut gamla

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

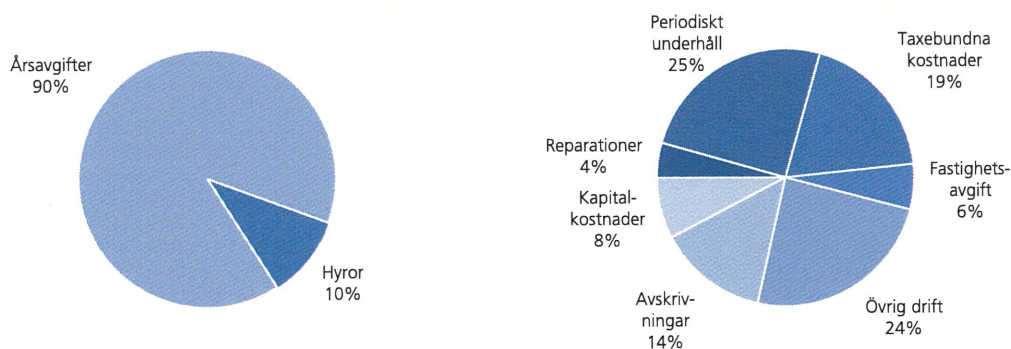
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2046.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 692 888	2 084 006
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 915 878	4 924 406
Finansiella intäkter	36	241
Minskning kortfristiga fordringar	0	56 407
Ökning av kortfristiga skulder	178 437	0
	5 094 351	4 981 054
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 138 951	3 544 546
Finansiella kostnader	407 647	473 722
Ökning av kortfristiga fordringar	28 623	0
Minskning av långfristiga skulder	307 296	307 296
Minskning av kortfristiga skulder	0	46 609
	4 882 517	4 372 173
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 906 211	2 692 888
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	213 323	608 881

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har vi haft snickare i området som bytt trasiga knutbrädor, dörrfoder, vindskivor samt delar av ytterpaneler.

Det har även varit plåtslagare på plats som bytt takrännor, stuprör och vindplåtar. Det har anlagts en stödmur samt förnyat div rabatter. Papperskorgar har monterats och samtliga sandlådor är utbytta i området.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st
Överlåtelser under året: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	913	893	893	893
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 244	6 167	6 230	6 286
Elkostnad/m ² totalyta	34	31	29	25
Vattenkostnad/m ² totalyta	90	82	81	60
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	80	94	164
Soliditet (%)	13	14	14	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-361	172	398	-1 370
Nettoomsättning (tkr)	4 916	4 923	4 933	4 941

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 824 m² bostäder och 962 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 350 090	0	0	4 350 090
Fond för yttre underhåll	357 704	357 704	-357 704	357 704
S:a bundet eget kapital	4 707 794	357 704	-357 704	4 707 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	398 344	-357 704	530 091	225 957
Årets resultat	-361 319	-361 319	-172 387	172 384
S:a fritt eget kapital	37 024	-719 023	357 704	398 341
S:a eget kapital	4 744 818	-361 319	0	5 106 135

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-361 319
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	756 046
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-357 704
summa balanserat resultat	37 023

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

357 704
394 727

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

Resultaträkning

1 MAJ - 30 APRIL		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 915 578	4 923 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	1 020
Summa rörelseintäkter		4 915 878	4 924 406
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 213 983	-2 609 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 152	-342 709
Personalkostnader	Not 6	-618 816	-592 173
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-730 635	-733 996
Summa rörelsekostnader		-4 869 587	-4 278 541
RÖRELSERESULTAT		46 291	645 865
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 647	-473 722
Summa finansiella poster		-407 611	-473 481
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-361 319	172 384
ÅRETS RESULTAT		-361 319	172 384

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-04-30	2019-04-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	32 754 632	33 482 925
Maskiner	Not 9	29 157	31 498
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 783 788	33 514 423
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 783 788	33 514 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 196	76
Övriga fordringar	Not 11	104 960	1 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	80 220
Summa kortfristiga fordringar		110 156	81 533
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 906 211	2 692 888
Summa kassa och bank		2 906 211	2 692 888
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 016 367	2 774 421
SUMMA TILLGÅNGAR		35 800 155	36 288 844

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 350 090	4 350 090
Fond för yttre underhåll	Not 13	357 704	357 704
Summa bundet eget kapital		4 707 794	4 707 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		398 344	225 957
Årets resultat		-361 319	172 384
Summa fritt eget kapital		37 024	398 341
SUMMA EGET KAPITAL		4 744 818	5 106 135
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 826 670	10 325 568
Summa långfristiga skulder		14 826 670	10 325 568
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 295 710	20 104 108
Leverantörsskulder		347 384	173 353
Skatteskulder		7 822	5 326
Övriga skulder		102 358	112 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	475 393	461 607
Summa kortfristiga skulder		16 228 667	20 857 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 800 155	36 288 844

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	71 år	71 år
Värme/kylanläggning	10 år	10 år
Markanläggning	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	4 404 984	4 404 984
Hyror garage	510 600	518 400
Öresutjämning	-6	2
	4 915 578	4 923 386

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga intäkter	300	1 020
	300	1 020

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	7 115
	Snöröjning/sandning	30 182	27 032
	Mattvätt/Hyrmattor	594	0
	Gemensamma utrymmen	980	13 289
	Garage	7 200	7 200
	Gård	29 944	64 412
	Förbrukningsmateriel	20 551	61 938
	Fordon	38 339	36 308
		127 789	217 294
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	5 813
	Tvättstuga	16 556	31 288
	Entré/trapphus	781	0
	Lås	584	5 417
	Installationer	1 250	0
	VVS	37 477	63 924
	Värmeanläggning/undercentral	38 148	8 563
	Ventilation	0	33 851
	Elinstallationer	47 851	83 841
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	32 132	5 688
	Bredband	0	8 405
	Fasad	0	22 365
	Mark/gård/utemiljö	53 083	20 460
	Garage/parkering	2 344	26 991
		230 206	316 606
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	458 951
	Värmeanläggning	93 400	144 000
	Tak	947 065	0
	Fasad	278 750	0
		1 319 215	602 951
	Taxebundna kostnader		
	El	195 797	182 010
	Vatten	523 313	483 406
	Sophämtning/renhållning	254 466	163 540
	Grovsopor	27 409	23 738
		1 000 985	852 694
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	110 708	101 135
	Bredband	126 970	123 075
		237 678	224 210
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	298 110	395 909
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 213 983	2 609 664

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Tele- och datakommunikation	34 991	37 451
	Juridiska åtgärder	11 759	57 031
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	43 000	36 250
	Föreningskostnader	14 156	17 810
	Styrelseomkostnader	9 708	7 889
	Fritids- och trivselkostnader	1 447	1 270
	Studieverksamhet	0	1 188
	Förvaltningsarvode	112 136	108 274
	Förvaltningsarvoden övriga	19 339	19 364
	Administration	17 194	13 273
	Korttidsinventarier	30 250	26 325
	Konsultarvode	4 500	7 000
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 240	6 120
	OBS konto	0	1 182
		306 152	342 709
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	339 200	253 400
	Löner	199 525	242 000
	Sociala kostnader	80 091	96 773
		618 816	592 173
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	634 000	634 000
	Förbättringar	85 206	85 206
	Markanläggning	9 087	9 087
	Maskiner	2 341	5 702
		730 635	733 996

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-04-30	2019-04-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 921 148	47 921 148
	Utgående anskaffningsvärde	47 921 148	47 921 148
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 438 223	-13 709 929
	Årets avskrivningar enligt plan	-728 294	-728 294
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 166 516	-14 438 223
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 754 632	33 482 925
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 500 000	1 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 747 000	37 685 000
	Taxeringsvärde mark	22 544 000	16 132 000
		64 291 000	53 817 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 616 000	50 424 000
	Lokaler	3 675 000	3 393 000
		64 291 000	53 817 000
Not 9	MASKINER	2020-04-30	2019-04-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 216	40 216
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 216	40 216
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 718	-3 016
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 341	-5 702
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 059	-8 718
	Redovisat restvärde vid årets slut	29 157	31 498
Not 10	INVENTARIER	2020-04-30	2019-04-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 017 360	2 017 360
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 017 360	2 017 360
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 017 360	-2 017 360
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 017 360	-2 017 360
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-04-30	2019-04-30	
	Skattekonto		103 723	0	
	Fordringar		1 237	1 237	
			104 960	1 237	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-04-30	2019-04-30	
	Preliminärskatt		0	80 220	
			0	80 220	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-2020	2018-2019	
	Vid årets början		357 704	357 704	
	Reservering enligt stadgar		357 704	357 704	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-357 704	-357 704	
	Vid årets slut		357 704	357 704	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-04-30	2020-04-30	2019-04-30	ändringsdag
	Handelsbanken	1,700 %	277 000	277 000	2020-04-03
	Handelsbanken	1,110 %	10 325 568	10 439 712	2021-06-01
	Handelsbanken	1,180 %	4 765 198	4 849 198	2024-06-01
	Handelsbanken	1,700 %	290 000	290 000	2020-06-20
	Handelsbanken	1,700 %	4 832 000	4 832 000	2020-06-04
	Handelsbanken	1,700 %	9 632 614	9 741 766	2020-05-06
	Summa skulder till kreditinstitut		30 122 380	30 429 676	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 295 710	-20 104 108	
			14 826 670	10 325 568	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 801 900 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-04-30	2019-04-30
	Fastighetsinteckningar	43 903 000	43 903 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-04-30	2019-04-30
	Löner	0	3 850
	Sociala avgifter	0	1 210
	Ränta	65 651	62 170
	Avgifter och hyror	409 742	394 377
		475 393	461 607

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 14 / 10 2020


Yvonne Jansson
Ledamot


Ylva Christina Karlsson
Ledamot


Thomas Winqvist
Ledamot


Rolf Ingemar Sköld
Ledamot


Astrid Margareta Tolleback
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 10 2020


Kristina Ahlstrand
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skånsta Södra
Org. nr 716419-5914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skånsta Södra för räkenskapsåret 1 maj 2019 - 30 april 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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 Skånsta Södra för räkenskapsåret 1 maj 2019 - 30 april 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Skånsta Södra 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla årsstämma innan 30 september i enlighet med föreningens stadgar.

Stockholm, 2020-10-20

Kristina Ahlstrand
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 404 000	4 404 984	4 404 000
Hyrer garage	511 000	510 600	518 000
Öresutjämning	0	-6	0
Övriga intäkter	0	300	0
	4 915 000	4 915 878	4 922 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-30 182	-15 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-594	0
Gemensamma utrymmen	-9 000	-980	-5 000
Garage	-11 000	-7 200	-8 000
Gård	-41 000	-29 944	-19 000
Förbrukningsmateriel	-68 000	-20 551	-55 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	-5 000
Brandskydd	0	0	-1 000
Fordon	0	-38 339	-30 000
	-153 000	-127 789	-140 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-350 000	0	-300 000
Tvättstuga	0	-16 556	0
Entré/trapphus	0	-781	0
Lås	0	-584	0
Installationer	0	-1 250	0
VVS	0	-37 477	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-38 148	0
Elinstallationer	0	-47 851	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-32 132	0
Mark/gård/utemiljö	0	-53 083	0
Garage/parkering	0	-2 344	0
	-350 000	-230 206	-300 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-93 400	0
Tak	0	-947 065	0
Fasad	0	-278 750	0
	0	-1 319 215	0
Taxebundna kostnader			
El	-190 000	-195 797	-177 000
Vatten	-484 000	-523 313	-475 000
Sophämtning/renhållning	-171 000	-254 466	-168 000
Grovopor	-25 000	-27 409	-26 000
	-870 000	-1 000 985	-846 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-106 000	-110 708	-103 000
Bredband	-129 000	-126 970	-125 000
	-235 000	-237 678	-228 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-301 974	-301 962	-248 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	3 852	0
	-301 974	-298 110	-248 000

BUDGET	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-39 000	-34 991	-43 000
Juridiska åtgärder	0	-11 759	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-38 000	-43 000	-49 000
Föreningskostnader	-18 000	-14 156	-21 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-9 708	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 447	0
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-114 000	-112 136	-113 000
Förvaltningsarvoden övriga	-21 000	-19 339	-23 000
Administration	-20 000	-17 194	-17 000
Korttidsinventarier	0	-30 250	0
Konsultarvode	0	-4 500	0
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 007	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 240	-6 000
	-271 000	-306 152	-280 000
Personalkostnader			
Lön	-4 000	3 850	0
Lön - fastighetskötsel	-239 000	-203 375	-203 000
Lön - övrigt	0	0	-30 000
Styrelsearvode	-204 000	-339 200	-204 000
Arbetsgivaravgifter	-87 000	-80 091	-87 000
	-534 000	-618 816	-524 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-634 000	-634 000	-634 000
Förbättringar	-86 000	-85 206	-86 000
Markanläggning	-10 000	-9 087	-10 000
Maskiner	-5 000	-2 341	-5 000
	-735 000	-730 635	-735 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 449 974	-4 869 587	-3 301 000
RÖRELSERESULTAT	1 465 026	46 291	1 621 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	36	0
Låneräntor	-470 000	-407 077	-470 000
Räntekostnader skattekonto	0	-334	0
Övriga räntekostnader	0	-236	0
	-470 000	-407 611	-470 000
RESULTAT	995 026	-361 319	1 151 000

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 skottshyror 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!



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