



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skruven 9



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Skruven 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2015 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1982-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Klas Erik Gustaf Helsing	Vice ordförande
Hanna Linnea Katarina Ringström	Vice ordförande
Peter Johan Frick	Ledamot
Anna Viktoria Lagerblad	Ledamot
Emil Jeremias Lind	Ledamot
Jonatan Olof Lundén	Ledamot
Hans Ove Oksvold	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr	Ordinarie Extern	DeskJockeys
----------------	------------------	-------------

Valberedning

Gunilla Lagergren Sammankallande
May Nilsson
Åsa Hallander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKRUVEN 9	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med ev. stöd av fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

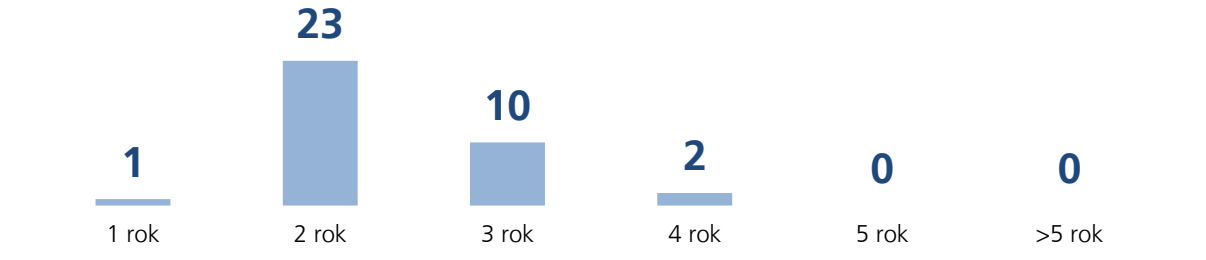
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 744 m², varav 2 544 m² utgör lägenhetsyta och 200 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Showroom	143 m ²	2021-12-31
Restaurang	57 m ²	2021-08-31 och 2024-05-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Hobbyrum
Övrigt	Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	
Spolning o kontroll av stammar	2020	Stammarna i gott skick.
Ventilation för restaurang	2019 - 2020	Ytterligare åtgärder behövs
Byte av mekaniskt låssystem	2019	
Reparation av spruckna avloppsstammar i källare A-B-port	2019	
Ommålning tak gårdshus	2016	
Omläggning av tak gathus	2016	
Byte av undercentral/värmecentral	2016	
Nya portar mot stora gården	2016	
Installation bergvärmeanläggning	2016	Driftsattes 2016-12-19
Byte av avloppsrör i källare	2014	
Åtgärd mot översvämning i källare	2014	
Sortering av matavfall	2014	
Renovering av ytterdörrar	2013	Gatuhuset
Byte av sopsystem till kärl	2013	
Stammarna spolade	2013	
Ommålning av fönsterkarmar	2013	Gatuhuset
OVK	2011 - 2012	
Installation grovtvättmaskin	2011	
Ommålning av tak.	2010	
Installation fibernät för bredband	2010	
Hissrenovering C-huset	2010	
Säkerhetsdörrar	2009	
Renovering av utegård	2007	
Nya balkonger	2006	
Stammarna spolade	2006	Även gjort 2012
Hissrenovering	2006	
Omputsning av fasad	2004 - 2005	
Renovering av balkonger	2004 - 2005	
Rörstambyte	1981	
Elstambyte	1981	
Nyinstallation hiss	1981	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ev. målning av fönster mot gård	2020/21	Utreds under 2020
Ev. fettavskiljare för restaurang	2021	Hänger ihop med Ventilationsprojektet
Ventilation - bygglov för ny dragning av kanaler, byta fläkt och flytta den. Trimma in hela systemet	2021	Avvaktar bygglov som är fördröjt pga personalbrist på SBK
Renovering stödmur på gården mot BRF Skruven 10	2022/23	Måste utredas ytterligare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är förhållandevis god. Dock ser vi en trend i att kassan minskar och att årliga underskottet är minst -150.000kr, eller sämre.

Huset är gammalt, i ständigt behov av underhåll och det finns ett antal kostsamma investeringar/förbättringar som behövs göras:

- översyn av fastighetens **skalskydd** (moderna porttelefoner/blipp-system). I samband med detta görs en översyn av portar mot lilla gården.
- Utsatta **fönster och balkongdörrar** (syd-/sydvästläge högt upp i fastigheten) är i behov av renovering. Behöver undersökas våren 2021 och troligen påbörjas under 2021 på särskilt utsatta delar av huset.
- **Ventilation** för restaurangen behöver färdigställas, samt en **fettavskiljare** installeras
- **Muren** mot föreningen väster om fastigheten (Högalidsgatan 50) är i mycket dåligt skick. Denna kommer att behöva renoveras.
- **Väggar i trapphus och trappuppgångar** visar tecken av sprickbildningar. En tidsfråga innan dessa behöver ses över och renoveras (spacklas, målas)
- **Stambyte** är i underhållsplanen planerat om ca 15 år

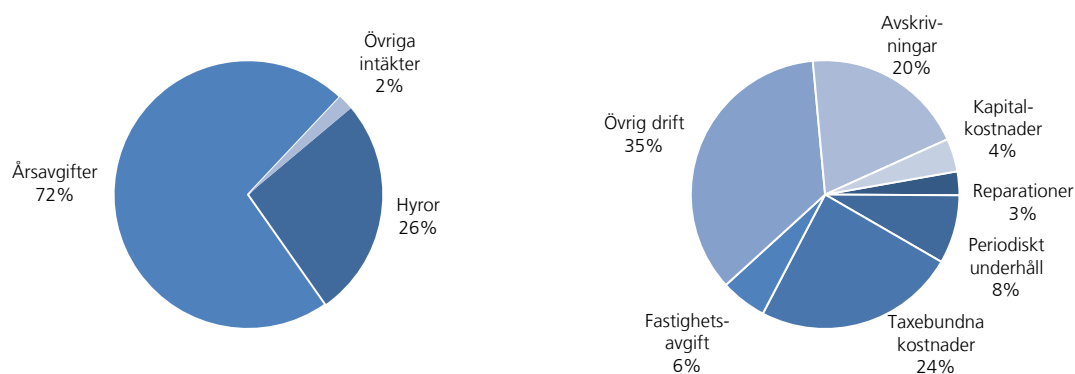
Detta i kombination med att föreningens avgifter inte reglerats på ca 20 år, gör att vi ser ett behov av att öka dessa. Dock gör vi detta i försiktig takt, för att löpande kunna utvärdera och jämföra på lite sikt. Vi bör sträva mot att varken gå med vinst eller med förlust, men de senaste 10+ åren går föreningen med en förlust. Styrelsen är eniga om att försöka balansera detta till ett "noll-resultat" på sikt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-07-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 170 277	2 354 965
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 873 627	1 894 855
Finansiella intäkter	46	22
Minskning kortfristiga fordringar	0	40 175
	1 873 673	1 935 052
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 317 704	1 991 203
Finansiella kostnader	68 896	58 612
Ökning av kortfristiga fordringar	99 582	0
Minskning av långfristiga skulder	45 764	45 764
Minskning av kortfristiga skulder	108 772	24 160
	1 640 718	2 119 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 403 232	2 170 277
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	232 955	-184 688

*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 1 429 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 2020 har Styrelsen erfårit att antalet inbrottsförsök, brytmärken på portar och förrådsdörrar, uppbrutna dörrar ökat markant. Detta har också bekräftats av föreningar i kvarteret. Styrelsen har påtalat att alla boende måste vara uppmärksamma och alltid tillse att inga portar och eller dörrar till källare lämnas öppna. Under året har Styrelsen diskuterat olika lösningar för att ytterligare förbättra skalskyddet, dvs moderna lösningar för portarna med porttelefoner, blippar etc.

Ventilationsanläggningen som installerats för restaurangen har inte varit tillfredsställande. Entreprenörerna som utfört arbetet har varit oseriösa och Styrelsen valde att avsluta samarbetet. Styrelsen har ansökt om bygglov för att kunna färdigställa lösningen på korrekt sätt. Pga personalbrist och ett extremt stort antal ärenden hos Stadsbyggnadskontoret har detta dragit ut på tiden. Ärendet ligger och väntar på att tilldelas en inspektör och först då kan arbetet slutligen färdigställas. Förväntas bli klart våren 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	541	541	555	555
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 899	1 868	1 688	1 626
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 666	1 684	1 745	1 925
Elkostnad/m ² totalyta	56	75	71	57
Värmekostnad/m ² totalyta	58	78	77	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	17	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	21	22	26
Soliditet (%)	76	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	147	-500	-151	44
Nettoomsättning (tkr)	1 854	1 832	1 787	1 769

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 544 m² bostäder och 200 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	3 130 420	0	0	3 130 420
Upplåtelseavgifter	14 602 905	0	0	14 602 905
Kapitaltillskott	143 526	0	0	143 526
Fond för yttre underhåll	4 689 432	1 495 969	-730 000	3 923 463
S:a bundet eget kapital	22 566 283	1 495 969	-730 000	21 800 314
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 027 878	-1 495 969	229 866	-7 761 775
Årets resultat	146 814	146 814	500 134	-500 134
S:a ansamlad förlust	-8 881 064	-1 349 155	730 000	-8 261 909
S:a eget kapital	13 685 219	146 814	0	13 538 405

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	146 814
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 531 909
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 495 969
summa balanserat resultat	-8 881 064

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

142 550

-8 738 514

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 853 634	1 832 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 993	62 679
Summa rörelseintäkter		1 873 627	1 894 855
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 074 788	-1 781 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 955	-115 956
Personalkostnader	Not 6	-119 961	-93 542
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-340 258	-345 195
Summa rörelsekostnader		-1 657 963	-2 336 399
RÖRELSERESULTAT		215 664	-441 544
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 896	-58 612
Summa finansiella poster		-68 850	-58 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		146 814	-500 134
ÅRETS RESULTAT		146 814	-500 134

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	15 506 456	15 839 573
Maskiner	Not 9	6 895	14 037
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 513 351	15 853 610
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 200	1 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 200	1 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 514 551	15 854 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40 154	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 409 637	2 176 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	59 124	0
Summa kortfristiga fordringar		2 508 915	2 176 379
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		13 393	13 393
Summa kassa och bank		13 393	13 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 522 308	2 189 772
SUMMA TILLGÅNGAR		18 036 860	18 044 582

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 733 325	17 733 325
Kapitaltillskott		143 526	143 526
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 689 432	3 923 463
Summa bundet eget kapital		22 566 283	21 800 314
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 027 878	-7 761 775
Årets resultat		146 814	-500 134
Summa fritt eget kapital		-8 881 064	-8 261 909
SUMMA EGET KAPITAL		13 685 219	13 538 405
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	4 137 558	4 183 322
Leverantörsskulder		32 340	177 550
Skatteskulder		10 404	7 511
Övriga skulder		2 004	1 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	169 334	136 378
Summa kortfristiga skulder		4 351 640	4 506 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 036 860	18 044 582

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	15-100 år	15-100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Tak	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 344 818	1 344 818
Hyror bostäder	80 727	78 912
Hyror lokaler	413 088	406 752
Hysesrabatt	0	-3 000
Avgift andrahandsuthyrning	14 950	4 650
Öresutjämning	51	44
	1 853 634	1 832 176

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	45 159
Återbäring försäkringsbolag	19 887	17 520
Övriga intäkter	106	0
	19 993	62 679

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	0	-4 430
	Fastighetskötsel beställning	2 540	4 430
	Fastighetskötsel gård beställning	8 850	0
	Snöröjning/sandning	9 225	8 940
	Städning entreprenad	49 636	47 316
	Mattvätt/Hyrmattor	9 080	10 890
	Sotning	0	2 884
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 406	0
	Hissbesiktning	5 270	5 119
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Gård	6 161	3 990
	Serviceavtal	52 108	50 265
	Förbrukningsmateriel	4 551	6 280
	Teleport/hissanläggning	4 945	4 770
	Brandskydd	21 699	5 833
		206 096	146 287
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	10 984
	Hyseslägenheter	0	19 710
	Brf Lägenheter	0	418
	Lokaler	0	1 875
	Tvättstuga	9 480	21 487
	Entré/trapphus	1 294	6 055
	Lås	6 221	4 511
	VVS	8 187	82 654
	Elinstallationer	16 826	12 958
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 343	5 314
	Fönster	0	3 470
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 000
		48 351	176 436
Periodiskt underhåll			
	Entré/trapphus	88 750	215 838
	Lås	0	108 048
	VVS	41 250	0
	Ventilation	0	258 113
	Elinstallationer	12 550	0
	Fönster	0	148 001
		142 550	730 000
Taxebundna kostnader			
	El	154 154	206 207
	Värme	159 409	214 406
	Vatten	59 221	47 347
	Sophämtning/renhållning	46 882	36 287
		419 666	504 247
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	71 771	65 549
	Självrisk	23 968	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 943	3 881
	Kabel-TV	59 489	58 224
	Bredband	1 800	1 800
		160 971	129 454
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 154	95 282
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 074 788	1 781 706

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	4 731
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 275
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 951	22 625
	Föreningskostnader	12 031	8 010
	Styrelseomkostnader	180	3 262
	Fritids- och trivselkostnader	585	1 643
	Förvaltningsarvode	55 052	54 202
	Administration	10 378	7 550
	Korttidsinventarier	8 029	4 365
	Konsultarvode	5 999	3 442
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		122 955	115 956
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interntrevisor	47 300	42 899
	Löner	45 042	27 420
	Sociala kostnader	27 619	23 223
		119 961	93 542
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	111 800	111 800
	Förbättringar	221 317	226 254
	Maskiner	7 141	7 141
		340 258	345 195

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 608 353	23 608 353
	Utgående anskaffningsvärde	23 608 353	23 608 353
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 768 780	-7 430 726
	Årets avskrivningar enligt plan	-333 117	-338 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 101 897	-7 768 780
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 506 456	15 839 573
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 636 000	3 636 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 787 000	26 787 000
	Taxeringsvärde mark	56 784 000	56 784 000
		83 571 000	83 571 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	4 571 000	4 571 000
		83 571 000	83 571 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 435	105 435
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	105 435	105 435
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-91 398	-84 257
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 141	-7 141
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-98 539	-91 398
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 896	14 037

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 888	35 888
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 888	35 888
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 888	-35 888
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 888	-35 888
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 200	1 200
		1 200	1 200
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	19 799	19 495
	Klientmedel hos SBC	2 389 838	2 156 883
		2 409 637	2 176 378
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Hyror lokaler	59 124	0
		59 124	0
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 923 463	2 639 662
	Reservering enligt stadgar	1 495 969	1 495 969
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-730 000	-212 168
	Vid årets slut	4 689 432	3 923 463
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 333 900	13 300 900

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	10 992	9 905
	Avgifter och hyror	158 342	126 473
		169 334	136 378

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Ytterligare inbrott i fastigheten i början av 2021 gör att styrelsen kommer se över Fastighetens skalskydd, samt föra dialog med övriga föreningar om ev. gransamverkan.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2021

Klas Erik Gustaf Helsing
Vice ordförande

Hanna Linnea Katarina Ringström
Vice ordförande

Peter Johan Frick
Ledamot

Anna Viktoria Lagerblad
Ledamot

Emil Jeremias Lind
Ledamot

Jonatan Olof Lundén
Ledamot

Hans Ove Oksvold
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Stefan Adebahr
Extern revisor

Lundén Jonatan

30bf020a-ea2b-4634-ae5c-52aa1f962119 - 2021-06-04 08:37:32 UTC +03:00
BankID - bb234cc3-13a6-4ac3-9255-c8d7388cb77f - SE

FRICK PETER

edb36420-f44b-4ce3-9e61-08ee92c49774 - 2021-06-07 11:45:47 UTC +03:00
BankID - 1e348fe2-9d34-4277-8a4f-89eabd800edc - SE

LAGERBLAD ANNA

ec8948ce-c443-4ca4-9d5d-6d0243326e68 - 2021-06-07 18:51:07 UTC +03:00
BankID - f38bc47f-3dec-4b1d-b215-1df25f362d25 - SE

LIND JEREMIAS

35180225-36a3-4de3-9d4a-3062af7266f3 - 2021-06-07 20:38:51 UTC +03:00
BankID - af726a3d-cee8-41dc-bcd6-4da3d7bb644f - SE

RINGSTRÖM HANNA

aa67e5e5-7c6b-4aca-9bcd-a089aa6169ff - 2021-06-07 20:43:26 UTC +03:00
BankID - 626af7fd-56d5-4a80-8891-68b972567541 - SE

Oksvold Ove

7837ee83-c87f-498a-a8d1-b3d69e8a22b7 - 2021-06-08 11:53:24 UTC +03:00
BankID - ff7be385-b5c6-4f5f-9b64-a06131171151 - SE

HELSING ERIK

b18577d2-9d46-4768-ad5e-acb29afc4fba - 2021-06-08 12:12:13 UTC +03:00
BankID - 261b8d49-9243-4854-9579-07bcb0dc6005 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

ADEBAHR STEFAN

8de17463-3d9b-4ef3-ae2e-f2bc0402bb9e - 2021-06-08 14:51:25 UTC +03:00

BankID - 769a0ea4-e023-4fb3-944e-b91626cd003e - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skruven 9, org.nr 716417-8274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skruven 9 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Skruven 9s finansiella ställning per den 31 december 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 för föreningen.

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 Brf Skruven 9 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 på fel.

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 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 fel, 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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 fel, 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 Skruven 9 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Skruven 9 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 verksamhets art, 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.

Stockholm den 2021-06-08



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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