



# 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.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vinjetten nr 7

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 2014 och 2044.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2000-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

#### Styrelsen

Lars Peter Sköld	Ordförande
Amel Karima Achour	Ledamot
Göran Nordahl	Ledamot

Joachim Dohlin	Suppleant
Frederick Martin Swarts	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Joachim Dohlin, Göran Nordahl och Frederick Martin Swarts.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

### Valberedning

Elisabeth Bygdevall Mohlin  
Eva-Lena Jansson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-16. Med anledning av pandemin hölls stämman i föreningslokalen och via digital uppkoppling.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vinjetten nr 7	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

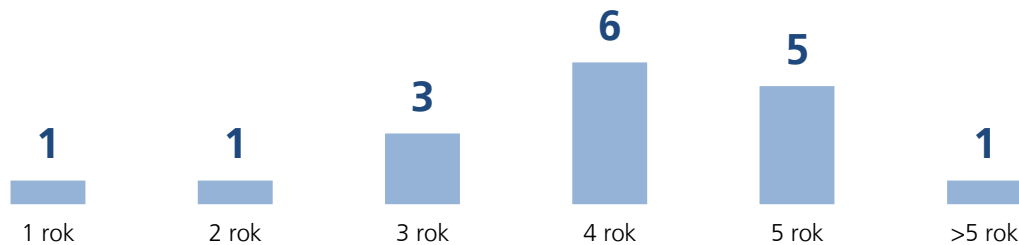
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 190 m<sup>2</sup>, varav 1 374 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 816 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Företagshälsovård	666 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Ungdomsmottagning	407 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Hälsovård	140 m <sup>2</sup>	2024-06-30
Mödravård	517 m <sup>2</sup>	2024-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Cirka 80 kvm. Kan hyras av medlemmar och hyresgäster.
Gästrum	Kan hyras av medlemmar för enstaka övernattningsnätter.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Planerat underhåll av garaget	2020	Städning, lagning av puts samt ommålning
Utökning av VAKA-systemet till fler gemensamma utrymmen	2020	Tillgång till fler gemensamma utrymmen med brickor.
Besiktning av yttertak	2020	Taket måste läggas om inom 3-10 år
Statusbesiktning av avloppsstam under huset.	2020	Huvudstammen måste renoveras under 2021.
Energideklaration	2020	Fastigheten tilldelades Energiklass E
OVK	2020	Obligatorisk Ventilationskontroll. Alla anmärkningar är åtgärdade
Avfuktare i torkrum	2020	En luftavfuktare har installerats i torkrummet.
Besiktning av samtliga balkonger	2019	Besiktningsprotokoll
Uppfräschning av fasaden mot Gullmarsplan	2019	
Renovering av entré	2019	Gullmarsplan 15 / UM
Nytt elektroniskt bokningssystem för tvättstugan	2019	
Samtliga fönster i lokalernas kontorsrum har bytts ut	2018	
Kompletterande passersystem i källarvåningen	2018	Tillträde till källarutrymmen med brickor.
Renovering av stenmuren	2018	
Nya fönster har installerats på fasaden mot Gullmarsplan och Grafikvägen	2018	
Nytt passersystem	2017	Vaka-systemet
Förbättrad belysning på vinden och i källaren	2017	
Bytt till nya elcentraler med jordfelsbrytare i samtliga lägenheter	2017	
Ventilationen justerad och kanalerna rensade.	2017	
Installation av fibernät i fastigheten	2016	
Nya bullerdämpande fönster mot spårområdet (gäller lägenheter)	2015	
Ombyggd entré Gullmarsplan 17	2014	
Ny handikappanpassad hiss i uppgång 17	2013	Gullmarsplan 17
Renovering av verksamhetslokal (666 kvm)	2013	Lokal nr 1001
Ommålning av trapphusen (uppgång 11+13)	2012 - 2013	
Installation av säkerhetsdörrar och fastighetsboxar	2012	
Nya portar i garage och miljörum	2012	
Ny ventilation för lokalhyresgäster i uppgång 17	2012 - 2013	Gullmarsplan 17

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stamrenovering av huvudledning för avlopp under huset	2021	Akut behov enligt statusbesiktning gjord i december 2020. Kommer att göras under 2021.
Byte av värmeväxlare	2021	Utreds under 2021.
Omläggning av tak	2023	Måste göras inom 3-10 år enligt besiktning gjord 2020.
Renovering av balkongerna	2023	Görs i samband med omläggning av tak.
Installation av solpaneler på taket	2023	Görs i samband med omläggning av tak.

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör och Kabel-TV	Com Hem AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten och Avlopp
Avfallshantering	Stockholm Stads Trafikkontor
Grovsopor	IL Recykling
Fastighetsskötsel	L o T
Hissar och garageport	Otis AB
Parkeringsövervakning	Stockholm Parkering AB
Trappstädning	Vero Städ
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partner/Bostadsrätterna
Snöröjning	K E Bergs Åkeri
Fibernätet	IP Only
Internet	Bredbandson
El	Ellevio AB
Hjärtstartare	HLR Konsult
Bank	Swedbank
Serviceavtal Handikapphiss	Kone
Ombyggnad och renoveringar	Thilia Bygg
Fastighetsskötsel	Spetsudden AB

## Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisar återigen ett bra ekonomiskt resultat för år 2020. (Se: Resultat- och balansräkningarna)

Styrelsen beslutade att inte göra någon amortering av lånen under 2020. Anledningen är att vi behöver konsolidera oss inför kommande underhållsåtgärder, som t.ex stamreoveringen under fastigheten 2021 och omläggningen av taket något år senare,

Avgifterna var oförändrade under 2020 och det planeras ingen höjning för 2021.

### Coronapandemin

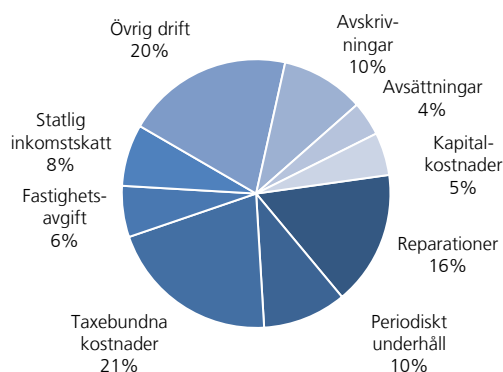
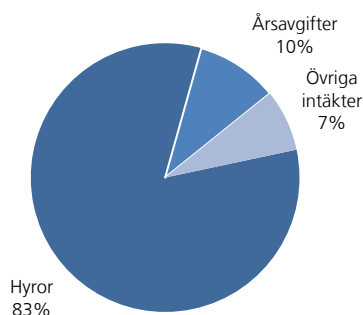
Föreningsstämman i april kunde genomföras trots pandemin. Medlemmarna kunde antingen välja att närvara fysiskt eller koppla upp sig digitalt via teams

Föreningen har beviljat en lokalhyresgäst en hyresreducering med 50% för kvartal 2 i enlighet med förordningen (2020:237) om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran. Föreningen har därefter beviljats ett statligt stöd med 50% av hyresreduceringen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 299 724</b>	<b>5 670 807</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 249 507	5 366 204
Finansiella intäkter	1 173	-20
Minskning kortfristiga fordringar	12 371	464 075
Ökning av kortfristiga skulder	424 166	0
	<b>5 687 218</b>	<b>5 830 260</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 815 014	3 572 400
Finansiella kostnader	241 473	239 314
Minskning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	889 629
	<b>4 056 487</b>	<b>6 201 342</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 940 431</b>	<b>5 299 724</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 640 707</b>	<b>-371 083</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 1 429 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.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har genomförts en besiktning av taket och enligt protokollet från denna besiktning måste taket läggas om inom 3 till 10 år, dvs mellan 2023 och 2030.

Det har genomförts en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Alla anmärkningar från denna kontroll är åtgärdade.

Det har gjorts en energideklaration och fastigheten blev klassad som kategori E.

Föreningslokalen har blivit större genom att ett förråd har tagits bort och det har köpts in nya funktionella konferensbord.

Garaget har genomgått ett planerat underhåll med högtryckstvätt, lagning av puts samt ommålning.

På baksidan av huset har trädet beskurits och kantstenarna justerats.

Det har beställts en Systematiskt Brandskyddsgenomgång (SBA) och den kommer att vara klar våren 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	408	409	409	409
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 182	2 146	2 117	2 090
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 282	15 282	16 462	16 856
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	70	79	60
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	170	152	158	146
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	14	17	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	75	80	85
Soliditet (%)	55	55	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 082	1 447	445	1 609
Nettoomsättning (tkr)	5 222	5 332	4 925	4 873

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 374 m<sup>2</sup> bostäder och 1 816 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	15 469 419	0	0	15 469 419
Upplåtelseavgifter	2 033 169	0	0	2 033 169
Ack kostnad för nyupplåtelse	-60 000	0	0	-60 000
Fond för yttre underhåll	1 238 429	670 000	-819 749	1 388 178
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 681 017</b>	<b>670 000</b>	<b>-819 749</b>	<b>18 830 766</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 892 489	-670 000	1 347 229	4 215 259
Årets resultat	535 677	535 677	-527 480	527 480
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>5 428 165</b>	<b>-134 323</b>	<b>819 749</b>	<b>4 742 740</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>24 109 182</b>	<b>535 677</b>	<b>0</b>	<b>23 573 506</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	535 677
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 562 488
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-670 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>5 428 165</b>

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

476 529
<b>5 904 694</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 222 100	5 332 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 407	33 940
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 249 507</b>	<b>5 366 204</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 057 322	-2 745 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 613	-210 407
Personalkostnader	Not 6	-128 988	-250 982
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-472 825	-472 825
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 926 748</b>	<b>-3 679 477</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 322 759</b>	<b>1 686 727</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 173	-20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 473	-239 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-240 300</b>	<b>-239 334</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 082 460</b>	<b>1 447 393</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Förändring periodiseringsfond	Not 12	-195 668	-554 165
		<b>-195 668</b>	<b>-554 165</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-361 091	-365 748
Skatt ändrad taxering		9 976	0
		<b>-351 115</b>	<b>-365 748</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>535 677</b>	<b>527 480</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,14</span>	40 528 314	41 001 139
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>40 528 314</b>	<b>41 001 139</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>40 528 314</b>	<b>41 001 139</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	33	53
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 421 090	2 760 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	66 469	74 968
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 487 591</b>	<b>2 835 240</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 640 202	2 664 217
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 640 202</b>	<b>2 664 217</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 127 792</b>	<b>5 499 456</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>47 656 107</b>	<b>46 500 596</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 442 588	17 442 588
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 238 429	1 388 178
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 681 017</b>	<b>18 830 766</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 892 489	4 215 259
Årets resultat		535 677	527 480
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 428 165</b>	<b>4 742 740</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 109 182</b>	<b>23 573 506</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Periodiseringsfond	Not 12	2 813 531	2 617 863
		<b>2 813 531</b>	<b>2 617 863</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 883 000	5 883 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 883 000</b>	<b>5 883 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 540 625	13 540 625
Leverantörsskulder		301 309	352 596
Övriga skulder		262 449	90 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	746 011	442 377
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 850 394</b>	<b>14 426 227</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 656 107</b>	<b>46 500 596</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker 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	80 år	80 år
Hiss	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	519 496	519 496
Årsavgifter - bortfall	-1 050	0
Hyror bostäder	119 520	111 972
Hyror lokaler momspliktiga	4 060 298	3 998 967
Hyror lokaler	8 100	7 800
Hyror parkering moms	72 000	72 000
Hyror parkering	39 650	39 650
Hyror garage	40 800	40 800
Hysesrabatt	-35 382	0
Elintäkter	0	219 876
Elintäkter moms	159 344	74 968
Värmeintäkter	196 671	196 671
Gemensamhetslokal	40 800	46 400
Gästlägenhet	1 800	3 600
Öresutjämning	53	64
	<b>5 222 100</b>	<b>5 332 264</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	22 113	0
Övriga intäkter	5 294	33 940
	<b>27 407</b>	<b>33 940</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	119 318	126 950
	Fastighetsskötsel beställning	22 519	11 570
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 294	0
	Snöröjning/sandning	11 639	50 811
	Städning entreprenad	59 386	60 205
	Städning enligt beställning	12 839	2 893
	OVK Obl. Ventilationskontroll	69 254	58 481
	Hissbesiktning	8 940	6 491
	Myndighetstillsyn	26 361	2 360
	Bevakning	0	2 999
	Gemensamma utrymmen	48 493	0
	Garage/parkering	2 515	0
	Sophantering	0	15 603
	Gård	529	0
	Serviceavtal	32 195	36 590
	Förbrukningsmateriel	5 555	2 197
	Teleport/hissanläggning	1 858	6 079
	Brandskydd	1 326	3 803
		<b>464 021</b>	<b>387 031</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	67 540	13 889
	Lokaler	61 374	100 443
	Gemensamma utrymmen	16 940	0
	Tvättstuga	22 118	24 921
	Sophantering/återvinning	0	7 264
	Källare	10 504	0
	Lås	4 152	6 878
	VVS	77 936	7 487
	Värmeanläggning/undercentral	22 383	6 268
	Ventilation	207 148	43 784
	Elinstallationer	72 310	12 665
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 589	16 448
	Hiss	1 623	11 540
	Tak	34 441	17 931
	Fasad	32 418	1 337
	Mark/gård/utemiljö	21 767	0
	Garage/parkering	59 396	20 106
	Skador/klotter/skadegörelse	45 452	49 633
		<b>761 091</b>	<b>340 594</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	206 302
	Tvättstuga	0	81 941
	Sophantering/återvinning	0	56 568
	Entré/trapphus	0	71 241
	Lås	88 760	20 699
	Stambyte	103 328	0
	Ventilation	95 000	7 331
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	101 888	0
	Fasad	0	106 992
	Fönster	87 554	180 213
	Balkonger/altaner	0	88 463
		<b>476 529</b>	<b>819 749</b>

**Not 4  
forts**

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	225 845	224 794
Värme	542 004	486 262
Vatten	56 422	43 539
Sophämtning/renhållning	101 313	68 745
Grovsopor	52 057	0
	<b>977 641</b>	<b>823 341</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	49 215	44 539
Självrisk	1 000	0
Kabel-TV	10 250	10 000
Bredband	27 283	30 600
	<b>87 748</b>	<b>85 139</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>290 293</b>	<b>289 409</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 057 322</b>	<b>2 745 263</b>

**Not 5**

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Medlemsinformation	231	0
Tele- och datakommunikation	4 873	7 099
Inkassering avgift/hyra	1 710	765
Revisionsarvode extern revisor	15 564	15 564
Föreningskostnader	3 772	5 411
Styrelseomkostnader	705	0
Fritids- och trivselkostnader	1 150	484
Förvaltningsarvode	121 539	119 694
Administration	9 737	5 999
Korttidsinventarier	7 331	12 635
Konsultarvode	85 651	22 982
Tidningar facklitteratur	874	437
Föreningsavgifter	3 852	3 821
Medlemsavgifter ej avdragsgill	864	857
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
Ej avdragsgilla kostnader	5 000	10 000
	<b>267 613</b>	<b>210 407</b>

**Not 6**

PERSONALKOSTNADER

<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	101 900	99 513
Löner	0	108 800
Sociala kostnader	27 088	42 669
	<b>128 988</b>	<b>250 982</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	352 825	352 825
	Förbättringar	120 000	120 000
		<b>472 825</b>	<b>472 825</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	45 200 000	45 200 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 200 000</b>	<b>45 200 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 198 861	-3 726 036
	Årets avskrivningar enligt plan	-472 825	-472 825
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 671 686</b>	<b>-4 198 861</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>40 528 314</b>	<b>41 001 139</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 774 000	15 774 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 400 000	33 400 000
	Taxeringsvärde mark	23 600 000	23 600 000
		<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 400 000	30 400 000
	Lokaler	26 600 000	26 600 000
		<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Kundfordringar 1	50 375	58 000
	Skattekonto	59 251	59 251
	Skattefordran	11 234	7 461
	Klientmedel hos SBC	3 300 230	2 635 507
		<b>3 421 090</b>	<b>2 760 219</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Upplupna ränteintäkter	0	74 968
	Upplupna elintäkter	66 469	0
		<b>66 469</b>	<b>74 968</b>



<b>Not 11</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vid årets början		1 388 178	2 471 664
Reservering enligt stadgar		670 000	657 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-819 749	-1 740 486
<b>Vid årets slut</b>		<b>1 238 429</b>	<b>1 388 178</b>

<b>Not 12</b> OBESKATTADE RESERVER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Periodiseringsfond tax 20		-554 165	-554 165
Periodiseringsfond tax 21		-558 818	0
Periodiseringsfond tax 15		0	-363 150
Periodiseringsfond tax 16		-375 198	-375 198
Periodiseringsfond tax 17		-464 744	-464 744
Periodiseringsfond tax 18		-576 963	-576 963
Periodiseringsfond tax 19		-283 643	-283 643
		<b>-2 813 531</b>	<b>-2 617 863</b>

<b>Not 13</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	0,980 %	3 787 500	3 787 500	Rörlig ränta
Swedbank	0,960 %	5 787 500	5 787 500	Rörlig ränta
Swedbank	0,980 %	3 965 625	3 965 625	Rörlig ränta
Swedbank	1,400 %	5 883 000	5 883 000	2023-01-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 423 625</b>	<b>19 423 625</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 540 625	-13 540 625	
		<b>5 883 000</b>	<b>5 883 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 423 625 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	33 200 000	33 200 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	40 518	26 427
	Avgifter och hyror	671 052	415 950
	Reparationer tak	34 441	0
		<b>746 011</b>	<b>442 377</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det pågår en upphandling av en entreprand för renovering (relining) av avloppsstammen under fastigheten. Detta kommer att genomföras under 2021.

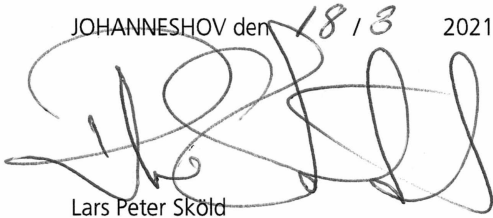
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---


JOHANNESHOV den 18/3 2021



Lars Peter Sköld  
Ordförande

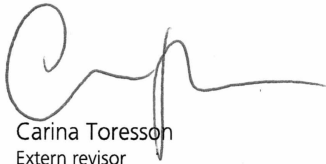


Amel Karima Achour  
Ledamot



Göran Nordahl  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2021



Carina Toresson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Vinjetten nr 7, org.nr 769605-8754.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Vinjetten nr 7 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
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 god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti  
för att en revision som utförts enligt god revisionssed 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under  
hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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 Vinjetten nr 7  
för räkenskapsåret 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  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

✓

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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

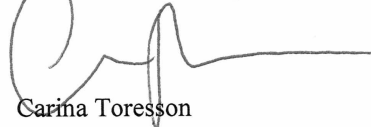
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 19/3 2021



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	520 000	519 496	520 000
Årsavgifter - bortfall	0	-1 050	0
Hyror bostäder	119 000	119 520	114 000
Hyror lokaler momspliktiga	4 056 000	4 060 298	3 985 000
Hyror lokaler	8 000	8 100	8 000
Hyror parkering moms	72 000	72 000	72 000
Hyror parkering	39 000	39 650	39 000
Hyror garage	41 000	40 800	41 000
Hyresrabatt	0	-35 382	0
Elintäkter	160 000	0	140 000
Elintäkter moms	0	159 344	0
Värmeintäkter	197 000	196 671	195 000
Gemensamhetslokal	25 000	40 800	25 000
Gästlägenhet	3 000	1 800	3 000
Öresutjämning	0	53	0
Extra statligt stöd	0	22 113	0
Övriga intäkter	0	5 294	34 000
	<b>5 240 000</b>	<b>5 249 507</b>	<b>5 176 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-142 000	-119 318	-142 000
Fastighetskötsel beställning	-60 000	-22 519	-60 000
Fastighetskötsel gård beställning	-12 000	-41 294	-12 000
Snöröjning/sandning	-55 000	-11 639	-55 000
Städning entreprenad	-61 000	-59 386	-61 000
Städning enligt beställning	-47 000	-12 839	-47 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-5 000	-69 254	0
Hissbesiktning	-10 000	-8 940	-7 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-26 361	-4 000
Bevakning	-3 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-48 493	0
Garage/parkering	0	-2 515	0
Sopphantering	-5 000	0	-5 000
Gård	-5 000	-529	-5 000
Serviceavtal	-40 000	-32 195	-30 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 555	-5 000
Teleport/hissanläggning	-5 000	-1 858	-8 000
Brandskydd	-10 000	-1 326	-5 000
	<b>-470 000</b>	<b>-464 021</b>	<b>-449 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-350 000	-67 540	-350 000
Lokaler	0	-61 374	0
Gemensamma utrymmen	0	-16 940	0
Tvättstuga	0	-22 118	0
Källare	0	-10 504	0
Lås	0	-4 152	0
VVS	0	-77 936	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-22 383	0
Ventilation	0	-207 148	0
Elinstallationer	0	-72 310	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 589	0
Hiss	0	-1 623	0
Tak	0	-34 441	0
Fasad	0	-32 418	0
Mark/gård/utemiljö	0	-21 767	0
Garage/parkering	0	-59 396	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-45 452	0
	<b>-350 000</b>	<b>-761 091</b>	<b>-350 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-1 000 000	0	-600 000
Lås	0	-88 760	0
VVS	-1 500 000	0	-50 000
Stambyte	0	-103 328	0
Ventilation	0	-95 000	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-101 888	0
Fönster	0	-87 554	0
Balkonger/altaner	0	0	-650 000
	<b>-2 500 000</b>	<b>-476 529</b>	<b>-1 300 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-250 000	-225 845	-263 000
Värme	-560 000	-542 004	-524 000
Vatten	-58 000	-56 422	-55 000
Sophämtning/renhållning	-110 000	-101 313	-74 000
Grovsopor	0	-52 057	0
	<b>-978 000</b>	<b>-977 641</b>	<b>-916 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-50 000	-49 215	-46 000
Självrisk	0	-1 000	0
Kabel-TV	-8 000	-10 250	-8 000
Bredband	-40 000	-27 283	-45 000
	<b>-98 000</b>	<b>-87 748</b>	<b>-99 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-289 000	-290 293	-289 000
	<b>-289 000</b>	<b>-290 293</b>	<b>-289 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Medlemsinformation	-1 000	-231	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-4 873	-6 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 710	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 564	-16 000
Föreningskostnader	-10 000	-3 772	-10 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-705	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-1 150	-5 000
Förvaltningsarvode	-147 000	-121 539	-145 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	0	-10 000
Administration	-7 000	-9 737	-7 000
Korttidsinventarier	-10 000	-7 331	-10 000
Konsultarvode	-60 000	-85 651	-60 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-874	0
Föreningsavgifter	-4 000	-3 852	-4 000
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	-864	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 760	-5 000
Ej avdragsgilla kostnader	0	-5 000	0
	<b>-295 000</b>	<b>-267 613</b>	<b>-291 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - lokalvård	-9 500	0	-5 000
Styrelsearvode	-135 000	-92 900	-90 000
Övriga arvoden	0	-9 000	-6 500
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-27 088	-25 000
	<b>-184 500</b>	<b>-128 988</b>	<b>-126 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-353 000	-352 825	-353 000
Förbättringar	-120 000	-120 000	-120 000
	<b>-473 000</b>	<b>-472 825</b>	<b>-473 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 637 500</b>	<b>-3 926 748</b>	<b>-4 293 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-397 500</b>	<b>1 322 759</b>	<b>882 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 173	0
Låneräntor	-280 000	-241 428	-250 000
Övriga räntekostnader	0	-45	0
	<b>-280 000</b>	<b>-240 300</b>	<b>-250 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-677 500</b>	<b>1 082 460</b>	<b>632 500</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Avsättning periodiseringsfond	-830 000	-558 818	-210 500
Återföring periodiseringsfond	363 000	363 150	0
	<b>-467 000</b>	<b>-195 668</b>	<b>-210 500</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	0	-361 091	-150 000
Skatt ändrad taxering	0	9 976	0
	<b>0</b>	<b>-351 115</b>	<b>-150 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 144 500</b>	<b>535 677</b>	<b>272 000</b>



# 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)