

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 Fiskaren 20

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2029.
- 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 1982-06-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-10 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

| | |
|-------------------|------------|
| Marit Winter | Ordförande |
| Haleh Moradi | Kassör |
| Linnea Gualersi | Ledamot |
| Jennifer Heinfeld | Ledamot |
| Staffan Kindqvist | Ledamot |

| | |
|-----------|-----------|
| Erik Jahn | Suppleant |
|-----------|-----------|

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|----------------|------------------|------------|
| Jörgen Götehed | Ordinarie Extern | BoRevision |
| Adnin Ali | Suppleant Extern | BoRevision |

Valberedning

Helena Sjöstedt
Elisabeth Wahlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Fiskaren större 20 | 1983 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via elradiatorer.

Byggnadsår och ytor

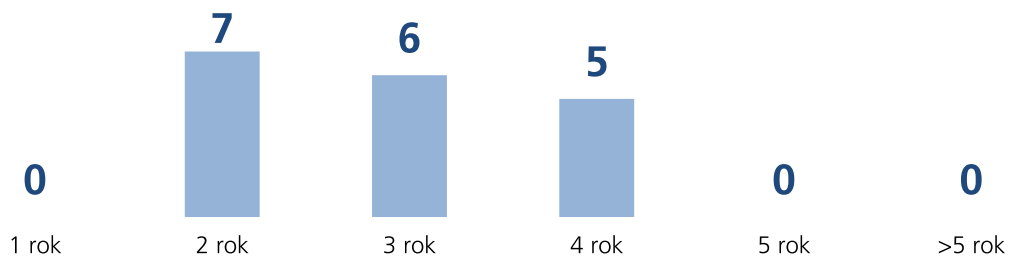
Fastigheten bebyggdes 1882 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 612 m², varav 1 439 m² utgör lägenhetsyta och 173 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Styrelserum/förvaring
Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2029.

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Beskärning av träd | 2019 | Gård |
| OVK samtliga lägenheter | 2019 | Alla husen |
| Reparation av vattenläcka mellan Lgh 1401 och 1301 | 2019 | Hus A |
| Gatufasadsfönster i lägenhet 1401 | 2019 | Byte av fönster pga rötskada i karm |
| Balkongbyggen A/B huset | 2018 | Bygge av balkonger till sju lägenheter i hus A och B, samt en altandörr ut till gården i en lägenhet i hus B |
| Dränering/isolering av bottenplatta i D huset | 2018 | D huset |
| Fönsterrenovering gatufasad A och B huset | 2018 | A/B huset |
| Ny varmvattenberedare hyreslägenheten | 2018 | Uppdatering till standard |
| Brandmålning av ytterdörrar i trapphuset E/F | 2018 | E/F Återuppbyggnad |
| Renoverat trapphuset i E/F huset | 2018 | E/F Återuppbyggnad |
| putsning av inneväggar | 2017 | E/F Återuppbyggnad |
| Uppbyggnad av takbjälklag | 2017 | E/F Återuppbyggnad |
| Indragning av el Hus E/F | 2017 | E/F Återuppbyggnad |
| Uppbyggnad av mellanväggar | 2017 | E/F Återuppbyggnad |
| Flytspackling av golv | 2017 | E/F Återuppbyggnad |
| Nya element i hyreslägenhet | 2017 | Uppdatering till standard |
| Ny kyl och frys i hyreslägenheten | 2017 | Hyreslägenheten |
| Montering undertak , trappa vind, gångbrygga osv | 2017 | E/F Återuppbyggnad |
| Åtgärdande av skada efter läcka i rör | 2017 | Åtgärdande av skador efter läcka i hus A |
| Div . arbete med bekämpning av råttor | 2016 | Källare i hus A och C |
| Div. arbete med klotter | 2016 | |
| spolning och ösning av huvudbrunn | 2016 | |
| Ny konstruktion av takbjälklag hus E/F | 2016 | E/F Återuppbyggnad |
| Sanering och isblästring av övervåning hus E/F | 2016 - 2017 | E/F Återuppbyggnad |
| Mellanbjälklag läggs in hus E/F | 2016 | E/F Återuppbyggnad |
| Förstärkning av hållfasthet i tegelväggarna hus E/F med nätning och hydraliskt kalkbruk | 2016 | E/F Återuppbyggnad |
| Spolning av avlopp hus A | 2016 | |
| Besiktning av hiss | 2016 | |
| Besiktning Hiss | 2015 | Hiss |
| Isblästring husflygel E/F | 2015 | E/F Återuppbyggnad |
| 2 nya kärl med lock till soprum | 2015 | Ny sophantering |
| Byte av kodlås till portal | 2015 | Allmänt underhåll |
| Byte av torkskåp | 2015 | Renovering tvättstuga |
| Genomgång av stammar samt Fuktmätning | 2015 | Hus A |
| Service och renovering Hiss | 2015 | Hiss |
| Div. arbete med klotter | 2015 | Fasad |
| Planering och Prospektering | 2015 | E/F Återuppbyggnad |
| Utredning och renovering av murgavel hus D/EF | 2015 | Enligt fuktutredning för E/F |
| Nytt gårdsträd | 2015 | Gård |
| Fällning av gårdsträd | 2015 | Gård |
| Återställa fuktskada bostadsrättslgh1301 och 1401 | 2014 | Fuktskada mm |
| Beskärning av träd | 2014 | Gårdsträd |
| Åtgärdande av sjunksten | 2014 | Kullersten i portal |

| | | |
|--|------|--|
| Högtryckspolning av stammar i hus A,B C, och D | 2014 | Spolnin av stammar bör göras vart 5-6 år |
| Renovering av badrum i hyreslägenhet | 2014 | Uppdatering av standard |
| Renovering av våtutrymme i hyreslägenhet | 2014 | Åtgärd av fuktskada |
| Dränering av hus E/F | 2014 | Dränering |
| Del 1 Sanering av hussvamp | 2014 | E/F Återuppbyggnad |
| Gjutning av bottenplatta inklusive (special) fuktskydd | 2014 | E/F Återuppbyggnad |
| Förlängda Stuprännor A, B och D samt E/F | 2014 | I samband med dräneringsarbete |
| Nya Brunnar och Dräneringsrör för hus D och E/F | 2014 | I samband med dräneringsarbete |
| Dränering av Hus D | 2014 | Dränering |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--|------|---|
| Lampor på gården | 2020 | Byte av armaturer och installation av lyktstolpe |
| tätning av ytterdörrar och fönster i trapphusen | 2020 | Hus A, B och C |
| Renovering av gången i valvet, stenläggningen | 2020 | Gång |
| ordningsställande av källarlokalen för uthyrning eller försäljning | 2020 | Källarlokalen har dels används som uppehållsrum för de som arbetat med renoveringen av Hus E/F, dels lånats ut som förråd till innehavaren av E1001 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

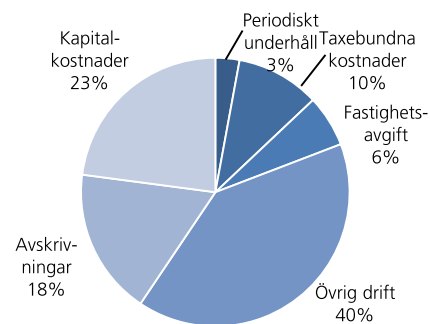
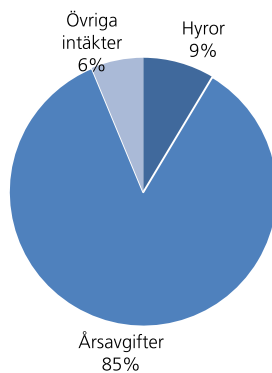
| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | Paveco AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 928 356 | 1 739 963 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 301 905 | 1 316 369 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 29 124 | 0 |
| Balkongfond | 8 100 | 3 975 |
| Kapitaltillskott | 0 | 1 001 966 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 199 179 |
| | 1 339 129 | 2 521 489 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 690 847 | 1 870 776 |
| Finansiella kostnader | 267 965 | 273 274 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 981 682 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 24 864 |
| Minskning av långfristiga skulder | 182 500 | 182 500 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 375 500 | 0 |
| | 1 516 812 | 3 333 096 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 750 673 | 928 356 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -177 683 | -811 607 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året började med att vi kunde glädjas av att ha alla våra gamla och nya medlemmar tillbaka till lgh i hus E/F. Efter många år av sanering, renovering och återuppbyggande är vi alla glada och vi har sett fram emot att ha alla grannar tillbaka. Det sista efterspelet avslutades i april 2019 då det blev en förlikning mellan föreningen och en av medlemmarna i hus E/F. Alla kostnader för förlikningen belastade 2018 års bokslut. Samt kompensation för ett borttappad kök- och badrumsinredning (inträffade under byggtiden för hus E/F) för vår tidigare medlem Erik Wijk som vi betalade 56 873 kr, detta belastar 2019 års bokslut.

En oväntad utgift tillkom då det skett en vattenläcka mellan lgh 1401 och 1301 i A-huset. Kostnaderna som belastade föreningen togs dock av försäkringsbolaget förutom en självrisk på 15 000 kr.

Vi renoverade även fönster i lgh 1401 som inte kunnat åtgärdas under fönsterrenoveringen 2018, detta då fönsterna var allt för omfattande angripna av röta och hade en riskkonstruktion där vatten riskerade att tränga in under plåttaket. Medlemmen betalade själv kostnaden för nya fönster och installation, men vi delade på kostnaden för plåtarbetet som krävdes för att montera de nya fönstren. Kostnaden för föreningen uppgick till 40 000 kr men denna kostnad var budgeterad.

Under året har styrelsen undersökt närmare hur gemensamhetslokalen kan utnyttjas bättre och eventuellt generera inkomster till föreningen. Efter en undersökning har styrelsen sett att den bäst passar för uthyrning som lager och den kan inte nyttjas som bostadsyta. Styrelsen undersöker närmare om hur en sådan uthyrning ska ske och styrelsen har frågat medlemmarna om intresse av att hyra utrymmet.

Vi har genomfört en OVK av alla lgh i föreningen dock inväntar vi fortfarande slutbesiktning av de lägenheter som fått nedslag. Detta förväntas hinna ske innan årets årsstämma.

Vi har under året påbörjat arbetet med omarbetande och uppdatering av stadgarna, vi hoppas på att kunna presentera ett nytt förslag på årsstämman. Vi arbetar även med att uppdatera underhållsplanen och hoppas även kunna lägga fram den på årsstämman.

Vi har installerat återvinning av matavfall. Något som beslutades att införas efter proposition på tidigare årsstämma 2019. Vi har lyckats integrera den lösningen i vårt befintliga soprum och genom detta förväntas även kostnaderna för vår sophantering minska med ca. 10 000kr per år.

Vi omarbetade räntorna under 2019 och styrelsen kommer fortsätta bevaka lånen under 2020 för att föreningen ska bibehålla en låg räntekostnad på våra lån.

Vi har sett över avtalet med ComHem och justerat antalet hushåll vi debiteras för som var felaktigt registrerade och delat ut information till medlemmarna kring hur man kommer åt gruppavtalet.

Vi har beskurit träden på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|--------|--------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 755 | 923 | 902 | 921 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 604 | 774 | 751 | 736 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 8 200 | 10 312 | 10 466 | 8 962 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 39 | 41 | 39 | 40 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 21 | 27 | 25 | 24 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 166 | 178 | 197 | 222 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | 0 | 9 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 137 | -1 017 | -2 355 | -768 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 256 | 1 216 | 1 189 | 1 187 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 439 m² bostäder och 173 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 | 3 684 074 | 0 | 0 | 3 684 074 |
| Kapitaltillskott | 1 001 966 | 0 | 0 | 1 001 966 |
| Fond för yttre underhåll | 171 782 | 122 694 | 0 | 49 088 |
| Balkongfond | 12 075 | 8 100 | 0 | 3 975 |
| S:a bundet eget kapital | 4 869 897 | 130 794 | 0 | 4 739 103 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -6 150 498 | -122 694 | -1 017 126 | -5 010 678 |
| Årets resultat | 137 287 | 137 287 | 1 017 126 | -1 017 126 |
| S:a ansamlad förlust | -6 013 211 | 14 593 | 0 | -6 027 804 |
| S:a eget kapital | -1 143 314 | 145 387 | 0 | -1 288 701 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 137 287 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 027 804 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-122 694</u> |
| summa balanserat resultat | -6 013 211 |

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

| |
|-------------------|
| <u>34 200</u> |
| -5 979 011 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|---|-------|------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 255 746 | 1 216 364 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 46 159 | 100 005 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 301 905 | 1 316 369 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -527 543 | -1 152 481 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -163 304 | -718 296 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -205 806 | -189 445 |
| Summa rörelsekostnader | | -896 653 | -2 060 221 |
| RÖLSERESULTAT | | 405 252 | -743 852 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -267 965 | -273 274 |
| Summa finansiella poster | | -267 965 | -273 274 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 137 287 | -1 017 126 |
| ÅRETS RESULTAT | | 137 287 | -1 017 126 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 10 305 432 | 9 524 664 |
| Pågående byggnation | Not 8 | 0 | 981 682 |
| Inventarier | Not 9 | 815 | 5 708 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 10 306 248 | 10 512 054 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 5 857 | 5 857 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 5 857 | 5 857 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 10 312 105 | 10 517 911 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 20 608 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 338 813 | 317 437 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 338 813 | 338 045 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 418 044 | 625 620 |
| Summa kassa och bank | | 418 044 | 625 620 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 756 858 | 963 665 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 11 068 963 | 11 481 576 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 684 074 | 3 684 074 |
| Kapitaltillskott | | 1 001 966 | 1 001 966 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 171 782 | 49 088 |
| Balkongfond | | 12 075 | 3 975 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 869 897 | 4 739 103 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 150 498 | -5 010 678 |
| Årets resultat | | 137 287 | -1 017 126 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 013 211 | -6 027 804 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -1 143 314 | -1 288 701 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 000 000 | 5 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 7 036 875 | 7 219 375 |
| Leverantörsskulder | | 73 212 | 166 442 |
| Skatteskulder | | 0 | 15 227 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 102 190 | 369 233 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 212 277 | 7 770 277 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 11 068 963 | 11 481 576 |

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 årsboks slutet. 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.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 67 år | 67 år |
| Fastighetsförbättringar | 50 år | 50 år |
| Port/säkerhetsdörr | 50 år | 50 år |
| Fasad | 50 år | 50 år |
| Tak | 50 år | 50 år |
| Inventarier | 5 år | 5 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 995 525 | 970 578 |
| Årsavgifter - lokaler | 112 596 | 122 832 |
| Hyror bostäder | 87 000 | 82 000 |
| Hyror förråd | 25 154 | 11 563 |
| Kabel-TV intäkter | 29 240 | 29 376 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 6 200 | 0 |
| Öresutjämning | 31 | 15 |
| | 1 255 746 | 1 216 364 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Försäkringsersättning | 35 230 | 93 160 |
| Återbäring försäkringsbolag | 6 845 | 6 845 |
| Övriga intäkter | 4 084 | 0 |
| | 46 159 | 100 005 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 23 100 | 21 167 |
| | Fastighetskötsel beställning | 523 | 2 504 |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 9 875 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 19 474 | 15 589 |
| | Städning entreprenad | 28 800 | 21 600 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 58 590 | 0 |
| | Hissbesiktning | 1 831 | 1 770 |
| | Gård | 1 163 | 2 007 |
| | Serviceavtal | 13 410 | 6 536 |
| | Förbrukningsmateriel | 903 | 5 287 |
| | Brandskydd | 0 | 29 367 |
| | Fordon | 0 | 1 019 |
| | | 157 669 | 106 846 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 2 750 | 3 658 |
| | Brf Lägenheter | 0 | 103 696 |
| | Tvättstuga | 0 | 3 871 |
| | VVS | 1 849 | 25 350 |
| | Elinstallationer | 3 367 | 17 140 |
| | Hiss | 1 520 | 6 259 |
| | Tak | 0 | 5 400 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 1 018 |
| | | 9 486 | 166 392 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 34 880 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 268 630 |
| | Entré/trapphus | 0 | 62 500 |
| | Tak | 0 | 11 125 |
| | Fönster | 34 200 | 179 000 |
| | | 34 200 | 556 135 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 62 870 | 62 397 |
| | Vatten | 34 620 | 40 834 |
| | Sophämtning/renhållning | 19 977 | 25 940 |
| | Grovsopor | 530 | 0 |
| | | 117 997 | 129 171 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 85 578 | 80 267 |
| | Självrisk | 15 000 | 0 |
| | Kabel-TV | 34 470 | 34 674 |
| | | 135 048 | 114 941 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 73 143 | 78 996 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 527 543 | 1 152 481 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Kreditupplysning | 370 | 1 307 |
| | Tele- och datakommunikation | 3 303 | 3 272 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 524 820 |
| | Inkassering avgift/hyra | 850 | 1 275 |
| | Hysesförluster | 10 236 | 0 |
| | Övriga förluster | 56 873 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 19 438 | 16 919 |
| | Föreningskostnader | 9 156 | 388 |
| | Styrelseomkostnader | 7 397 | 5 000 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 199 | 409 |
| | Förvaltningsarvode | 41 830 | 40 623 |
| | Administration | 1 210 | -8 462 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 3 753 |
| | Konsultarvode | 8 062 | 124 692 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 380 | 4 300 |
| | | 163 304 | 718 296 |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 61 362 | 61 362 |
| | Förbättringar | 139 552 | 123 190 |
| | Inventarier | 4 893 | 4 893 |
| | | 205 806 | 189 445 |
| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 12 434 294 | 12 434 294 |
| | Nyanskaffningar | 981 682 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 13 415 976 | 12 434 294 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 909 630 | -2 725 078 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -200 913 | -184 552 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 110 544 | -2 909 630 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 10 305 432 | 9 524 664 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 184 000 | 2 184 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 15 700 000 | 14 325 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 25 198 000 | 17 568 000 |
| | | 40 898 000 | 31 893 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 36 200 000 | 26 400 000 |
| | Lokaler | 4 698 000 | 5 493 000 |
| | | 40 898 000 | 31 893 000 |

| Not 8 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Pågående om- och tillbyggnad | 0 | 981 682 |
| | | 0 | 981 682 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 24 463 | 24 463 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 24 463 | 24 463 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -18 755 | -13 862 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -4 893 | -4 893 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -23 648 | -18 755 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 815 | 5 708 |
| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 5 857 | 5 857 |
| | | 5 857 | 5 857 |
| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 73 | 14 701 |
| | Skattefordran | 6 112 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 332 628 | 302 736 |
| | | 338 813 | 317 437 |
| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Vid årets början | 49 088 | 36 816 |
| | Reservering enligt stadgar | 122 694 | 12 272 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 171 782 | 49 088 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | ändringsdag |
| Swedbank | 0,898 % | 1 990 000 | 2 070 000 | Rörligt |
| Swedbank | 0,898 % | 2 046 875 | 2 109 375 | Rörligt |
| Swedbank | 4,290 % | 5 000 000 | 5 000 000 | 2023-09-27 |
| Swedbank | 0,755 % | 1 000 000 | 1 040 000 | Rörligt |
| Swedbank | 0,898 % | 2 000 000 | 2 000 000 | Rörligt |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 12 036 875 | 12 219 375 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -7 036 875 | -7 219 375 | |
| | | 5 000 000 | 5 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 124 375 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | |
|------------------------|--------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 12 483 500 | 12 483 500 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | |
|--------------------|--|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Ränta | 39 331 | 38 439 |
| Avgifter och hyror | 62 859 | 86 324 |
| Upplupna kostnader | 0 | 244 470 |
| | 102 190 | 369 233 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

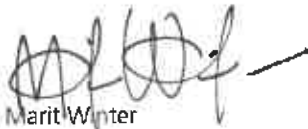
Vi har under 2020 tagit in en fastighetsjour som kan hjälpa till vid akuta händelser under de tider som vår ordinarie fastighetsskötare inte finns tillgänglig.

Vi planerar för att hyra ut föreningslokalen som lager och arbetar med att ta fram ett kontrakt och leta potentiella hyresgäster.

Vi fortsätter vårt arbete med uppdaterade stadgar, ordningsregler och underhållsplan och hoppas kunna presentera nytt förslag på årsstämman.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 5 2020



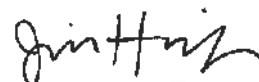
Marit Winter
Ordförande



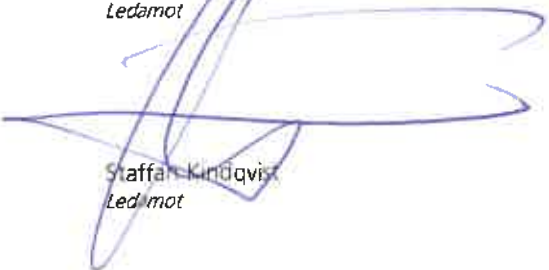
Haleh Moradi
Kassör



Linnea Gualesi
Ledamot



Jennifer Heinfeld
Ledamot



Staffan Kindqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



Jörgen Götehed
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskaren 20, org.nr. 716417-7797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskaren 20 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskaren 20 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övrig upplysning

Stämman 2019 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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.

Stockholm den 20/5 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2020 | Utfall 2019 | Budget 2019 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 995 000 | 995 525 | 993 000 |
| Årsavgifter - lokaler | 122 000 | 112 596 | 122 000 |
| Hyror bostäder | 90 000 | 87 000 | 82 000 |
| Hyror förråd | 23 000 | 25 154 | 9 000 |
| Kabel-TV intäkter | 29 000 | 29 240 | 29 000 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 6 200 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | 31 | 0 |
| Försäkringersättning | 0 | 35 230 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 6 845 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 4 084 | 0 |
| | 1 259 000 | 1 301 905 | 1 235 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -23 000 | -23 100 | -24 000 |
| Fastighetskötsel beställning | -4 000 | -523 | -4 000 |
| Fastighetskötsel gård beställning | 0 | -9 875 | -8 000 |
| Snöröjning/sandning | -15 000 | -19 474 | -15 000 |
| Städning entreprenad | -23 000 | -28 800 | -15 000 |
| Städning enligt beställning | 0 | 0 | -1 000 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -58 590 | -40 000 |
| Hissbesiktning | -2 000 | -1 831 | -2 000 |
| Gård | -3 000 | -1 163 | -3 000 |
| Serviceavtal | -7 000 | -13 410 | -11 000 |
| Förbrukningsmateriel | -3 000 | -903 | -3 000 |
| | -80 000 | -157 669 | -126 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -52 000 | -2 750 | -52 000 |
| VVS | 0 | -1 849 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -3 367 | 0 |
| Hiss | 0 | -1 520 | 0 |
| | -52 000 | -9 486 | -52 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -50 000 | 0 | -50 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 0 | -50 000 |
| Entré/trapphus | -60 000 | 0 | 0 |
| Fönster | 0 | -34 200 | -40 000 |
| | -110 000 | -34 200 | -140 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -65 000 | -62 870 | -63 000 |
| Vatten | -41 000 | -34 620 | -39 000 |
| Sophämtning/renhållning | -27 000 | -19 977 | -33 000 |
| Grovsopor | -1 200 | -530 | -10 000 |
| | -134 200 | -117 997 | -145 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -84 000 | -85 578 | -81 000 |
| Självrisk | 0 | -15 000 | 0 |
| Kabel-TV | -37 000 | -34 470 | -33 000 |
| | -121 000 | -135 048 | -114 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -73 160 | -73 143 | -80 000 |
| | -73 160 | -73 143 | -80 000 |

| | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -2 000 | -370 | -1 000 |
| Tele- och datakommunikation | -4 000 | -3 303 | -1 000 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -850 | 0 |
| Hysesförluster | 0 | -10 236 | 0 |
| Övriga förluster | 0 | -56 873 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -18 000 | -19 438 | -16 000 |
| Föreningskostnader | -1 000 | -9 156 | -9 000 |
| Styrelseomkostnader | -10 000 | -7 397 | -5 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -1 000 | -199 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -43 000 | -41 830 | -50 000 |
| Administration | -8 000 | -1 210 | -17 000 |
| Konsultarvode | 0 | -8 062 | 0 |
| Tidningar facklitteratur | 0 | 0 | -1 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000 | -4 380 | -5 000 |
| | -92 000 | -163 304 | -105 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | 0 | -10 000 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | -3 142 | 0 |
| | 0 | -13 142 | 0 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -62 000 | -61 362 | -62 000 |
| Förbättringar | -124 000 | -139 552 | -124 000 |
| Inventarier | -5 000 | -4 893 | -5 000 |
| | -191 000 | -205 806 | -191 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -853 360 | -909 795 | -953 000 |
| RÖRELSERESULTAT | 405 640 | 392 110 | 282 000 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Låneräntor | -270 000 | -267 965 | -290 000 |
| | -270 000 | -267 965 | -290 000 |
| RESULTAT | 135 640 | 124 145 | -8 000 |

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 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