



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 Maskrosen 3 i Midsommarkransen

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Styrelsen

Victor Jan Mikael Nyholm Svensk	Ordförande
Anna Elisabet Bennström	Ledamot
Emilie Theresia L Bäcklin Löwenberg	Ledamot
Annelie Elna Maria Ekegren	Ledamot
Eva Margoth Susanne Sjöstedt	Ledamot

Anders Oskar Hellström	Suppleant
Gustav Karl Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Richard Lindberg	Ordinarie Extern	RSM
Unn Jonstojj	Ordinarie Intern	

Valberedning

Disa Sigrid Catharina Kammars Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Maskrosen 3	2015	Stockholms Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

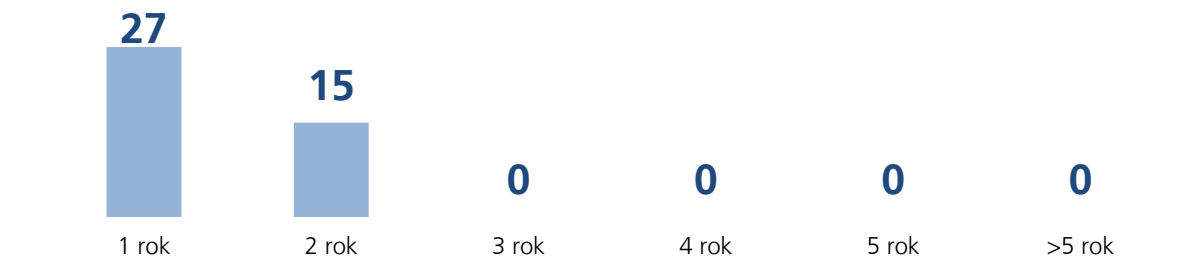
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 644 m², varav 1 618 m² utgör lägenhetsyta och 26 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	26 m ²	2023-09-30

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte källare och vind	2018	Samtliga stammar i både källare och på vind har byts eller undersökts i samband med sista badrumsrenoveringarna 2018. Vissa av dess byttes och vissa behölls pga. sitt goda skick.
Utbyte och injustering radiatorventiler	2018	Gjort som option i samband med stambytet 2018. Skall leda till energibesparingar och följaktligen sänkta värmekostnader för föreningen.
Partiell dränering	2018	Vid den årliga statusbesiktningen 2017 hittades fuktgenomträngning i tvättstugan. Mindre punktinsats krävdes som utfördes som option i samband med stambytet 2018.
Fönsterrenovering	2015 - 2016	Samtliga fönsterkarmar renoverades och samtliga fönsterrutor byttes mot isoleringsglas.
Stambyte badrum inklusive stående stam	2015 - 2018	Badrummen har bytts i etapper. 9 badrum gjordes 2015, 11 badrum gjordes 2016 och 20 badrum gjordes 2018. 2 badrum som går på köksstammar gjordes i samband med köksrenoveringen 2002-2004 och behålls.
Maskinpark tvättstuga	2008 - 2017	En tvättmaskin byttes 2017. Resterande maskinpark från 2008.
Utrustning fjärrvärmecentral	2007	Huvudsakligen från 2007.
Stambyte kök inklusive stående stam	2002 - 2004	Samtliga köksstammar byttes/renoverades förutom fem stycken lägenheter i souterrängplan. Dessa byttes/renoverades 2018 i samband med deras badrum.
Allmänt	1980 - 1989	Byggnad ursprungligen uppförd 1939. Under 1980-talet utfördes renoveringsarbeten med bl.a. fasad, entrépartier, yttertak, badrumsrenoveringar samt utbyte övriga installationer.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad mot gård	2020-2021	Intresse för balkongbygge utreds. Fasad görs i samband med detta.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

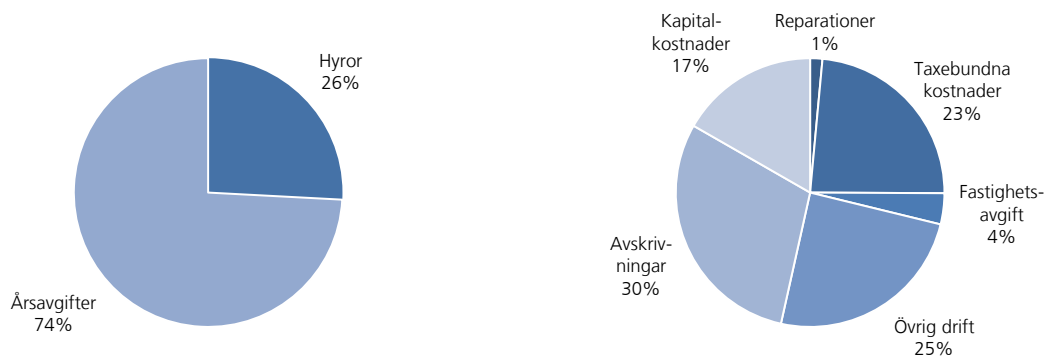
Avtal	Leverantör
SBC	SBC sköter totalförvaltningen av fastigheten. Detta inkluderar ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
Städpoolen	Trapphusstädning upphandlat tillsammans med SBCs förvaltningsavtal. Städning sker en gång i veckan under vinterhalvåret och en gång varannan vecka under sommarhalvåret.
Anticimex	Anticimex utför årliga Brandskyddsinspektioner, Inomhusmiljöinspektioner var tredje år samt skadebesiktning och fuktmetning med rapport vid behov.
Egain	Klimatstyrning för energioptimering och minskning av fjärrvärmeförbrukning.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	743 586	3 546 088
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 502 475	1 542 347
Finansiella intäkter	48	52
Minskning kortfristiga fordringar	28 873	0
Medlemsinsatser	2 950 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	447 207
Ökning av kortfristiga skulder	0	87 909
	4 481 396	2 077 515
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	894 510	4 546 878
Finansiella kostnader	278 813	264 042
Ökning av kortfristiga fordringar	0	69 097
Minskning av långfristiga skulder	2 403 724	0
Minskning av kortfristiga skulder	120 539	0
	3 697 586	4 880 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 527 395	743 586
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	783 810	-2 802 502

*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

Under året upplät föreningen en av dess fem hyreslägenheter som bostadsrätt i och med att den blev vakant. Således återstår endast fyra hyreslägenheter. Föreningen förvärvade hyreslägenheterna i samband med ombildningen 2015 med delar av föreningens lån.

Hyreslägenheten som såldes som bostadsrätt förvärvades av föreningen i enlighet med Ekonomiska Planen för 1 688 372 kr och såldes för 2 950 000 kr. Av dessa användes 2 000 000 kr för att amortera ner lån och resterande för att stärka kassa (exklusive försäljningskostnader). Extraamorteringarna skedde i september respektive november (på grund av att slippa räntesättning mm.) och således har den minskade räntekostnaden inte slagit fullt ut under 2019.

Föreningen fortsätter att amortera i samma takt som tidigare, dvs. 403 724 kr/år (OBS! Notera att amorteringen för Q4 2018 har bokförts i Q1 2019 på grund av ett administrationsmisstag mellan Föreningens Handelsbankenkontor och SBCs Handelsbankenkontor).

Under året har den årliga hyreshöjningen för de kvarstående fyra hyreslägenheter förhandlats med Hyresgästföreningen, den landade på 1,70 % (en lägenhet utesluten pga. högre hyra än övriga innan förhandlingen). Hyran börjar gälla Q2 2020.

Hyresintäkterna från hyreslägenheter 2019 blev dock lägre än föregående år i och med att en hyreslägenhet såldes under året.

På grund av ett administrationsmisstag hos SBC har hyrorna för parkering inte höjts med 3,0%, i enlighet med parkeringsavtalen, under året. Hyran debiteras retroaktivt under 2020 i samband med 2020-års hyreshöjning.

Lokalhyreskontraktet på den mindre minilivsbutiken har överlåtits under året till en ny hyresgäst. Som säkerhet har denne ställt en hyresdeposition motsvarande sex månadshyror och som gäller under hela hyresperioden till uppsägande.

Inga större renoveringar utöver sedvanligt underhåll har utförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 5 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta **	760	773	773	773
Hyror/m ² hyresrättsyta **	1 696	1 574	1 546	1 527
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 409	16 593	16 277	16 562
Lån/ m ² totalyta	12 840	14 302	14 030	14 275
Elkostnad/m ² totalyta	21	18	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta *	164	163	143	183
Vattenkostnad/m ² totalyta *	32	38	36	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	170	161	160	162
Soliditet (%)	71	68	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-170	-3 767	-240	-3 781
Nettoomsättning (tkr)	1 502	1 539	1 495	1 492

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 618 m² bostäder och 26 m² lokaler.

* Från och med 2017 tillämpas förenklingsregeln gällande periodiseringar och bokförd kostnad för 2017 har därför blivit lägre än den verkliga kostnaden för el och värme.

** Skillnaden i nyckeltalen Årsavgift/m² bostadsrättsyta och Hyror/m² hyresrättsyta beror främst på att en tidigare hyresrätt upplåtits som bostadsrätt under året. Årsavgiften har inte ändrats.

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	54 291 711	1 688 372	0	52 603 339
Upplåtelseavgifter	1 271 594	1 261 628	0	9 966
Fond för yttre underhåll	101 571	101 571	-2 297 036	2 297 036
S:a bundet eget kapital	55 664 876	3 051 571	-2 297 036	54 910 341
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 904 408	-101 571	-1 470 220	-1 332 617
Årets resultat	-169 534	-169 534	3 767 256	-3 767 256
S:a ansamlad förlust	-3 073 942	-271 105	2 297 036	-5 099 873
S:a eget kapital	52 590 934	2 780 466	0	49 810 468

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-169 534
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 802 837
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 571
summa balanserat resultat	-3 073 942

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 073 942
----------------------------------	-------------------

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	1 501 875	1 539 041
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	3 306
Summa rörelseintäkter		1 502 475	1 542 347
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-571 379	-4 156 011
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 263	-361 389
Personalkostnader	Not 6	-58 868	-29 478
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-498 734	-498 734
Summa rörelsekostnader		-1 393 244	-5 045 613
RÖRELSERESULTAT		109 231	-3 503 266
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 813	-264 042
Summa finansiella poster		-278 765	-263 990
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-169 534	-3 767 256
ÅRETS RESULTAT		-169 534	-3 767 256

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	72 414 032	72 906 382
Inventarier	Not 9	14 366	20 751
Summa materiella anläggningstillgångar		72 428 399	72 927 133
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 428 399	72 927 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 421	1 620
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 584 619	827 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	7 533
Summa kortfristiga fordringar		1 595 040	837 032
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 413	5 484
Summa kassa och bank		2 413	5 484
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 597 453	842 516
SUMMA TILLGÅNGAR		74 025 851	73 769 648

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 563 305	52 613 305
Fond för yttre underhåll	Not 12	101 571	2 297 036
Summa bundet eget kapital		55 664 876	54 910 341
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 904 408	-1 332 617
Årets resultat		-169 534	-3 767 256
Summa fritt eget kapital		-3 073 942	-5 099 873
SUMMA EGET KAPITAL		52 590 934	49 810 468
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	16 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 108 673	7 512 397
Leverantörsskulder		53 233	148 356
Skatteskulder		121 838	117 944
Övriga skulder		28 296	28 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	122 877	152 220
Summa kortfristiga skulder		13 434 917	7 959 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 025 851	73 769 648

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 113 803	1 095 311
Hyror bostäder	242 305	297 186
Hyror lokaler	61 271	60 213
Hyror parkering	84 500	86 333
Öresutjämning	-4	-2
	1 501 875	1 539 041

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	2 526
Övriga intäkter	600	780
	600	3 306

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	22 483	3 976
	Snöröjning/sandning	0	7 547
	Städning entreprenad	8 970	0
	Städning enligt beställning	5 475	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	56 488
	Myndighetstillsyn	1 180	4 520
	Serviceavtal	6 185	6 233
	Förbrukningsmateriel	7 103	1 785
	Fordon	1 995	0
		53 391	80 549
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 893	0
	Tvättstuga	7 902	0
	Lås	8 633	2 880
	VVS	0	2 500
	Ventilation	3 151	0
	Elinstallationer	0	13 773
	Skador/klotter/skadegörelse	272	0
		24 851	19 153
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	130 640
	Stambyte	0	3 420 274
		0	3 550 914
	Taxebundna kostnader		
	El	34 454	28 822
	Värme	270 248	267 823
	Vatten	52 564	61 995
	Sophämtning/renhållning	38 021	41 167
		395 287	399 807
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 210	42 640
	Kabel-TV	5 236	3 514
		35 446	46 154
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 404	59 434
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	571 379	4 156 011
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Revisionsarvode extern revisor	26 750	26 750
	Föreningskostnader	1 256	1 238
	Förvaltningsarvode	158 996	163 074
	Administration	3 346	3 192
	Konsultarvode	73 915	167 135
		264 263	361 389

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 796	22 402
	Sociala kostnader	14 072	7 076
		58 868	29 478
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	492 349	492 349
	Inventarier	6 385	6 385
		498 734	498 734
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 685 582	74 685 582
	Utgående anskaffningsvärde	74 685 582	74 685 582
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 779 200	-1 286 851
	Årets avskrivningar enligt plan	-492 349	-492 349
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 271 550	-1 779 200
	Planenligt restvärde vid årets slut	72 414 032	72 906 382
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 450 665	25 450 665
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 037 000	21 378 000
	Taxeringsvärde mark	17 820 000	11 950 000
		33 857 000	33 328 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 400 000	33 000 000
	Lokaler	457 000	328 000
		33 857 000	33 328 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 925	31 925
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 925	31 925
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 174	-4 789
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 385	-6 385
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 559	-11 174
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 366	20 751

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	59 636	58 399
	Klientmedel hos SBC	1 524 983	738 102
	Fordringar	0	31 378
		1 584 619	827 879

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna hyror lokal	0	7 533
		0	7 533

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 297 036	2 306 652
	Reservering enligt stadgar	101 571	136 134
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 297 036	-145 750
	Vid årets slut	101 571	2 297 036

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	8 000 000	8 000 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,200 %	5 108 673	6 762 397	2020-02-28
Handelsbanken	0,000 %	0	750 000	Lånet löst
Handelsbanken	0,970 %	8 000 000	8 000 000	2021-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		21 108 673	23 512 397	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 108 673	-7 512 397	
		8 000 000	16 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 090 053 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	24 074 500	24 074 500

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	21 583	39 053
Avgifter och hyror	101 294	113 167
	122 877	152 220

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 förfaller den delen av föreningslånet som togs med fem år räntebindning i samband med ombildningen 2015. Framtida räntebindning utreds och bestäms baserat på de mest gynnsamma villkor som erhålls från Handelsbanken i jämförelse med hur räntor prissätts på swapmarknaden samt vad som är långsiktigt bäst för föreningen.

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

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 2/6 2020



Victor Jan Mikael Nyholm Svensk
Ordförande



Anna Elisabet Bennström
Ledamot



Emilie Theresia L. Bäcklin Löwenberg
Ledamot



Annelie Elna Maria Ekegren
Ledamot



Eva Margoth Susanne Sjöstedt
Ledamot




Anders Oskar Hellström
Suppleant



Gustav Karl Karlsson
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2020



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Unn Jonstoj
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen
Org.nr 769629-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 | Midsommarkransen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 undertag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 juni 2020

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och 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