



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Överstelöjtnanten 1



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Överstelöjtnanten 1

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 2020 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Nina Ebkar	Ordförande
Robert Hammarstedt	Ledamot
Angela Lövgren Greberg	Ledamot
Tina Nordenbrink	Ledamot
Ulla Samuelsson	Ledamot
Cajsa Davidsson	Suppleant
Emil Hermansson	Suppleant
Sara Lenkey	Suppleant
BoRevision i Sverige AB	Revisor
Ola Trané	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cajsa Davidsson, Sara Lenkey, Angela Lövgren Greberg och Ulla Samuelsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané

Ordinarie Extern

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Sami Al-Zubaydy

Nahid Ayazi Rouzbahani (avgick

2020-10-18)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Stämman ägde rum i Biyunakademin, Johan Enbergs väg 20 eftersom styrelsen fått en indikation på att färre än 50 pers skulle närvara (max tillåtet antal enligt FHM pga Covid-19). Totalt 17 st medlemmar närvarade personligen och 3 medlemmar närvarade genom fullmakt.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Överstelöjtnanten 1	1999	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.

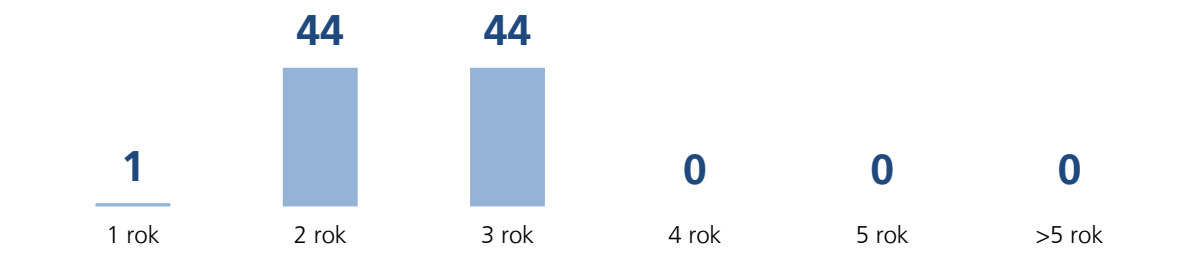
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 520 m², varav 6 520 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor med torktumlare, tork-
och mangelrum samt toalett

Cykelrum

Uteplats

Kommentar

2 st (1 i hus 11, 1 i hus 15)

4 st (2 i hus 11, 2 i hus 15)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entréportar ek (fram och baksida)	2020	Samtliga ekportar på fram- och baksida av Hus 11 och Hus 15 slipades och oljades in.
Nya skjutdörrspartier i vardagsrumsvägg mot balkong, installation av väggelement i vardagsrum	2020	Entreprenaden påbörjades v.31 och avslutades v.45. Huvudentreprenör var Interoc Dörr och Fönster AB. VVS arbetena utfördes av Kasama AB. Entreprenaden gick bra trots Covid-19 pandemin. Kostnaderna hamnade en bra bit under budget.
Utemöbler, klotgrill	2020	2 nya bord, 8 nya stolar FURUVIK och en klotgrill köptes in till den gemensamma uteplatsen.
Brandvarnare	2020	I samband med PCB-projektet monterades det upp brandvarnare i samtliga lägenheter.
Sanering av PCB och asbest i vägg mot balkong	2020	Saneringen utfördes mellan v.31 och v. 39. Huvudentreprenör var Interoc Dörr och Fönster AB.
Ventilation - fläktar	2020	Saneringen utfördes av Camfes AB. Frekvensomvandlare i bägge husen monterades in efter att de gått sönder pga överbelastning.
Uppgradering av rabatter hus 15	2020	Rabatterna blev ordentligt förbättrade genom att allt ogräs grävdes upp och därefter planterades det ett nytt japanskt körsbärsträd, rhododendronbuskar, lagerhägg och aroniabuskar samt varierande plantor med målsättningen att efterlikna rabatterna vid Hus 11.
Stamventiler vån -1 och -2	2020	I samband med PCB-projektet monterades nya stamventiler in på samtliga 4 stammar i vardera hus så att vattnet i varje stam för sig kan stängas av vid behov.
Total nerklippning av buskar och häckar	2020	Efter sakkunnigs bedömning klipptes föreningens häckar och buskar ner helt för att på sikt förtätas och få gröna friska blad igen och därmed även kunna ge ett insynskydd för lägenheterna på markplan.
Renovering av tvättstuga hus 15	2019	Nytt kakel, klinkers, tätskikt och golvbrunn (efter vattenskada).
Delvis nerklippning av buskar och häckar	2019	
Uppgradering av rabatter hus 11	2019	
Nya hissar	2017	KONE. Förlängd garantitid med 2.5 år. Garantitid: 2018-07-01 t.o.m 2025-07-01 där service och felavhjälpande är kostnadsfria.
Stampolning	2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av branddörrar, brandcellstättning, installation brandvarnare i trapphus Hus 11, 15	2021	
OVK-besiktning	2021	
Utebelysning	2021	Lyktstolpe mellan Hus 11 och 15 blåste ner i mellandagarna. De återstående lyktstolparna av samma årsmodell ska bytas ut och ersättas med annan belysning. Även de lägre belysningsstolparna i trapp mot entré i bägge husen är uttjänta och byts ut på samma gång. Eluttag monteras vid bägge entréer för ljusslinga och julgransbelysning.
Stamspolning och filmning av stammar	2021	Filmning av stammarna syftar till att få ett utlåtande huruvida relining eller stambyte bör göras samt tidsram för åtgärd.
Renovering av tvättstuga Hus 11	2021-2022	Nytt kakel, klinkers, tätskikt och golvbrunn.
Takarbeten Hus 11, 15	2021-2022	Yttertak, takluckor och stuprör ska ses över och ev. åtgärdas.
Ventilation Hus 11, 15	2023	Byte av styrsystem och nya energibesparande likströmsmotorer till fläktarna.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

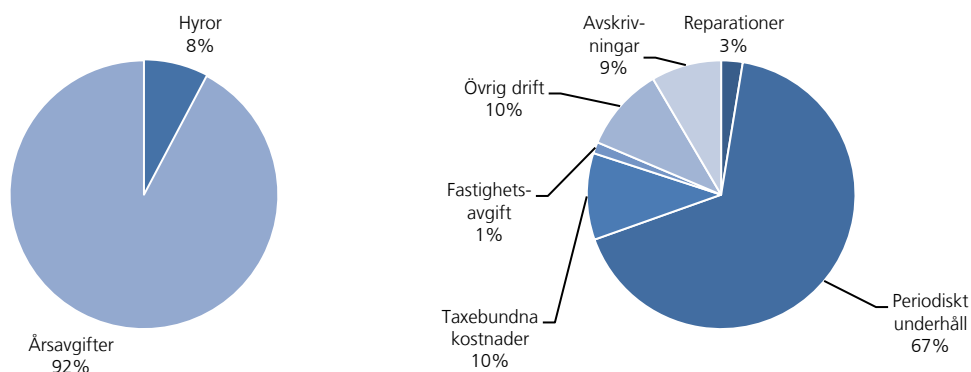
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	Nordstaden i Stockholm AB
Hissar	Kone AB
Städning	Skurgubben städservice AB
Snöröjning och trädgård	JC Miljöstäd AB
Revision	BoRevision i Sverige AB
TV-basutbud	ComHem
Bredband 1000/1000 MBit/sek	Bredband2
Kodlås portar och tvättstugebokning	LTP säkerhetsteknik
Solskydd/rullgardiner inglasad balkong	Solariserat Solskydd AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 680 426	11 628 133
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 431 065	3 499 988
Finansiella intäkter	0	53
Minskning kortfristiga fordringar	1 567	22 427
Ökning av kortfristiga skulder	172 736	66 340
	3 605 369	3 588 808
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 747 124	2 536 515
	8 747 124	2 536 515
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 538 671	12 680 426
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-5 141 756	1 052 293

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret från slutet av juli till november genomfördes ett stort PCB- och asbestsaneringsprojekt i fastigheten, se tidigare notering under teknisk status. Projektet genomfördes av huvudentreprenören Interoc Dörr och Fönster AB. Projektet genomfördes på det stora hela mycket bra samt under budget. Vattenskada uppstod i två lägenheter på vån 10 och 9, stam 4 i Hus 15, efter att en värmestam blivit kapad vid radioatorbyte. De boendes och föreningens kostnader i samband med återställandet av de två lägenheterna regressades framgångsrikt gentemot Interoc Dörr och Fönster som tog dessa kostnader pga att deras underleverantör vållat vattenskanan.

Styrelsen upphandlade ett förmånligt avtal med Solariserat Solskydd AB beträffande solskydd/rullgardiner till de inglasade balkongerna. Medlem står själv för kostnaden vid byte men är hänvisad till en och samma färgkod på väven för att uppnå enhetlighet.

Föreningen har en ny hemsida www.overstelojtnanten.se där målsättningen är att all väsentlig information om föreningen ska läggas upp till förmån för sina medlemmar, intressenter och mäklare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st
Överlåtelser under året: 2 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	500	500	504	527
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 174	1 160	1 166	881
Elkostnad/m ² totalyta	29	22	31	31
Värmekostnad/m ² totalyta	94	116	124	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	14	20	12
Soliditet (%)	99	99	99	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 127	153	-622	-1 257
Nettoomsättning (tkr)	3 422	3 420	3 400	3 549

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 520 m² bostäder.

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	49 294 260	0	0	49 294 260
Upplåtelseavgifter	23 075 452	0	0	23 075 452
Fond för yttre underhåll	984 000	492 000	0	492 000
S:a bundet eget kapital	73 353 712	492 000	0	72 861 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 507 489	-492 000	152 972	-1 168 461
Årets resultat	-6 126 611	-6 126 611	-152 972	152 972
S:a ansamlad förlust	-7 634 100	-6 618 611	0	-1 015 489
S:a eget kapital	65 719 612	-6 126 611	0	71 846 223

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 126 611
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 015 488
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-492 000</u>
summa balanserat resultat	-7 634 099
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>984 000</u>
att i ny räkning överförs	-6 650 099

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 422 388	3 420 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 677	79 700
Summa rörelseintäkter		3 431 065	3 499 988
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 278 157	-2 142 645
Övriga externa kostnader	Not 5	-323 053	-221 813
Personalkostnader	Not 6	-145 914	-172 057
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-810 552	-810 555
Summa rörelsekostnader		-9 557 676	-3 347 070
RÖRELSERESULTAT		-6 126 611	152 919
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	53
Summa finansiella poster		0	53
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 126 611	152 972
ÅRETS RESULTAT		-6 126 611	152 972

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	58 838 925	59 634 727
Inventarier	Not 9	33 293	48 042
Summa materiella anläggningstillgångar		58 872 218	59 682 769
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 872 218	59 682 769
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 957 782	3 102 846
Summa kortfristiga fordringar		1 957 782	3 102 846
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 648 648	9 646 907
Summa kassa och bank		5 648 648	9 646 907
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 606 431	12 749 753
SUMMA TILLGÅNGAR		66 478 648	72 432 523

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	72 369 712	72 369 712
Fond för yttre underhåll	984 000	492 000
Summa bundet eget kapital	73 353 712	72 861 712
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 507 489	-1 168 461
Årets resultat	-6 126 611	152 972
Summa fritt eget kapital	-7 634 100	-1 015 489
SUMMA EGET KAPITAL	65 719 612	71 846 223
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	215 657	169 747
Skatteskulder	13 120	8 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 259	408 165
Summa kortfristiga skulder	759 036	586 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 478 648	72 432 523

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Markanläggning	10-30 år	10-30 år
Inventarier	10-30 år	10-30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 150 443	3 150 443
Hyror bostäder	264 040	260 946
Avgift andrahandsuthyrning	7 883	8 896
Öresutjämning	22	4
	3 422 388	3 420 289

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	7 996	0
Försäkringsersättning	0	77 854
Övriga intäkter	681	1 846
	8 677	79 700

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	115 297	74 532
	Fastighetsskötsel beställning	10 028	28 267
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 337	12 850
	Snöröjning/sandning	8 125	47 100
	Städning entreprenad	72 916	71 240
	Hissbesiktning	8 159	0
	Myndighetstillsyn	2 620	2 520
	Gemensamma utrymmen	12 630	548
	Gård	22 473	11 891
	Serviceavtal	8 619	6 864
	Förbrukningsmateriel	4 764	2 534
	Brandskydd	0	4 387
	Fordon	209	199
		291 177	262 932
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 158	12 556
	Lås	0	12 617
	VVS	20 988	14 218
	Ventilation	69 574	1 375
	Elinstallationer	0	14 685
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 120	8 740
	Hiss	0	3 878
	Fönster	2 188	4 300
	Skador/klotter/skadegörelse	55 037	64 510
	Vattenskada	90 767	335 337
		249 832	472 216
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	6 400 883	0
		6 400 883	0
	Taxebundna kostnader		
	El	191 867	145 613
	Värme	611 661	756 693
	Vatten	101 456	90 917
	Sophämtning/renhållning	91 330	92 392
	Grovsopor	0	4 448
		996 314	1 090 063
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 213	140 337
	Självrisk	46 550	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	1 800
	Kabel-TV	40 812	40 802
	Bredband	46 337	9 189
		209 912	192 128
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	130 039	125 307
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 278 157	2 142 645

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	1 200
	Tele- och datakommunikation	5 340	1 002
	Juridiska åtgärder	3 500	60 188
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	21 675
	Föreningskostnader	1 938	3 494
	Styrelseomkostnader	296	487
	Förvaltningsarvode	101 176	99 656
	Administration	7 812	9 976
	Korttidsinventarier	0	7 874
	Konsultarvode	175 332	10 695
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
		323 053	221 813
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	118 250	138 000
	Kostnadsersättningar	204	0
	Sociala kostnader	27 460	34 057
		145 914	172 057
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	382 244	382 244
	Förbättringar	388 865	388 865
	Markanläggning	24 693	24 693
	Inventarier	14 750	14 753
		810 552	810 555

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 473 329	70 473 329
	Utgående anskaffningsvärde	70 473 329	70 473 329
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 838 602	-10 042 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-795 802	-795 802
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 634 404	-10 838 602
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 838 925	59 634 727
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 195 897	20 195 897
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde mark	73 000 000	73 000 000
		164 000 000	164 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	164 000 000	164 000 000
		164 000 000	164 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	480 894	480 894
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	480 894	480 894
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-432 852	-418 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 750	-14 753
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-447 602	-432 852
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 292	48 042
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Osäkra kundfordringar	0	1 567
	Skattekonto	67 760	67 760
	Klientmedel hos SBC	1 890 022	3 033 519
		1 957 782	3 102 846

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	492 000	312 000
	Reservering enligt stadgar	492 000	492 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-312 000
	Vid årets slut	984 000	492 000

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	0	0

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	116 450	93 000
	Sociala avgifter	36 589	29 220
	Avgifter och hyror	288 732	285 945
	Vattenskada Interoc	88 488	0
		530 259	408 165

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK-besiktning sker under Q1 2021.

Stamspolning och filmning av stammarna kommer att ske under våren 2021 till syfte att få ett sakkunnigutlåtande huruvida relining eller stambyte måste göras samt tidsram för detta.

Översyn och byte av utomhusbelysning sker under sommaren 2021.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 24 / 3 2021



Nina Ebkar
Ordförande



Robert Hammarstedt
Ledamot



Angela Lövgren Greberg
Ledamot



Tina Nordenbrink
Ledamot



Ulla Samuelsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2021



Ola Trané
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Överstelöjtnanten 1, org.nr. 769604-4341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Överstelöjtnanten 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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.

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 professionellt 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 Bostadsrättsföreningen Överstelöjtnanten 1 för räkenskapsåret 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelse 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 31 mars 2021

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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