



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Panorama

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 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stortfjällets samfällighetsförening. Föreningens andel är 29 procent.

#### Styrelsen

Bengt Lennart Dahlquist	Ordförande
Niclas Mathias Delfs	Ledamot
Sven Evert Gustafsson	Ledamot
Ulf Peter Karrin	Ledamot
Briitta Helena Ojala	Ledamot

Camilla Rosalie Victoria Hjorth	Suppleant	Nyval vid stämman 2020
Henryk Franciszek Klawitter	Suppleant	
Lars Roger Robin Lagerborg	Suppleant	
Sven Agne Daniel Ögren	Suppleant	

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

Lars Roger Robin Lagerborg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Eriksson

Ordinarie Extern

BoRevision

#### Valberedning

Lars Ekström

Sammanställande

Madeleine Persson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Störtfjället 26	2015	Mölnadal

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 2 flerbostadshus.

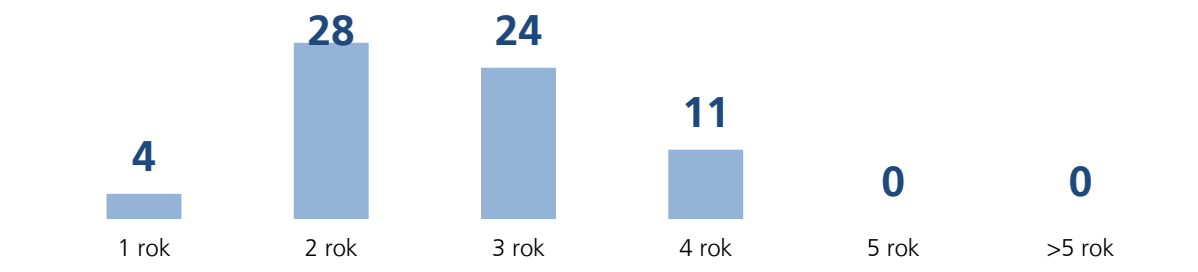
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 703 m<sup>2</sup>, varav 4 703 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Cykelrum

Barnvagnsrum

Städtrum

Fastighets- och rullstolsförråd

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 20210212.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entrétag	2020	
OVK	2020	Godkänd

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel via Bo & Son	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värmesystemet, ventilation	KTC
Jourttjänst	GK, Gunnar Karlsson
Hissar i fastigheterna omfattas ännu så länge av garantitid.	Kone
Kollektiv 3play	Telia
Elavtal	Möndal Energi
Mäter varmvattenförbrukning i lägenheten	Minol Mätteknik AB
Styrning av värme i fastigheten	Egain

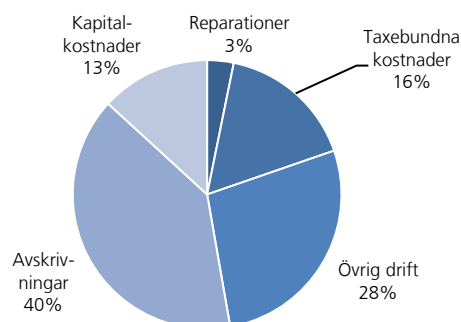
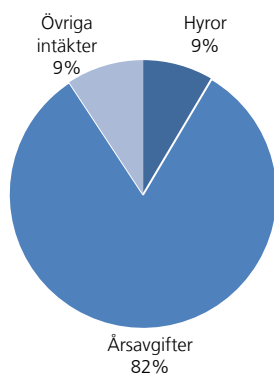
### Föreningens ekonomi

- Budgeten för 2020 har följts och ett litet positivt resultat föreligger.
- I budgeten för 2021 så finns 100.000 kr avsatta för taggläsare till våra entréer.
- Styrelsen kommer till årsmötet med ett förslag på hur överskottet i föreningens kassa skall användas på bästa sätt.
- För 2022 ser styrelsen i dagsläget att det kommer att finnas ett behov av att höja avgiften med ca 3 procentenheter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 252 921</b>	<b>1 139 516</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 486 690	3 467 942
Finansiella intäkter	52	11
Minskning kortfristiga fordringar	0	98 237
	<b>3 486 742</b>	<b>3 566 190</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 534 160	1 496 445
Finansiella kostnader	428 031	405 757
Ökning av kortfristiga fordringar	49 378	0
Minskning av långfristiga skulder	1 250 004	1 354 171
Minskning av kortfristiga skulder	9 129	196 412
	<b>3 270 702</b>	<b>3 452 785</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 468 961</b>	<b>1 252 921</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>216 040</b>	<b>113 406</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset,.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för vatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	610	610	610	610
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 587	9 852	10 140	10 384
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	26	45	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	45	34	52
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	36	10	49
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	91	86	90	81
Soliditet (%)	79	79	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	241	282	392	-482
Nettoomsättning (tkr)	3 416	3 454	3 463	3 419

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 703 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	104 265 000	0	0	104 265 000
Upplåtelseavgifter	69 500 000	0	0	69 500 000
Fond för yttre underhåll	564 360	141 090	0	423 270
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>174 329 360</b>	<b>141 090</b>	<b>0</b>	<b>174 188 270</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 176 058	-141 090	282 263	1 034 885
Årets resultat	241 063	241 062	-282 263	282 263
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 417 121</b>	<b>99 972</b>	<b>0</b>	<b>1 317 148</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>175 746 481</b>	<b>241 062</b>	<b>0</b>	<b>175 505 418</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	241 063
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 317 148
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-141 090</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 417 121</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>1 417 121</b></u>
----------------------------------	-------------------------

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



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 415 947	3 453 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 743	14 398
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 486 690</b>	<b>3 467 942</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-946 413	-965 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-560 874	-515 188
Personalkostnader	Not 6	-26 873	-15 498
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 283 488	-1 283 488
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 817 648</b>	<b>-2 779 933</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>669 042</b>	<b>688 009</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		52	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 031	-405 757
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-427 979</b>	<b>-405 746</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>241 063</b>	<b>282 263</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>241 063</b>	<b>282 263</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,13	219 781 048	221 064 536
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>219 781 048</b>	<b>221 064 536</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>219 781 048</b>	<b>221 064 536</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 478 795	1 253 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	69 008	28 865
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 547 803</b>	<b>1 282 385</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 547 803</b>	<b>1 282 385</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>221 328 851</b>	<b>222 346 922</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		173 765 000	173 765 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	564 360	423 270
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>174 329 360</b>	<b>174 188 270</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 176 058	1 034 885
Årets resultat		241 063	282 263
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 417 121</b>	<b>1 317 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>175 746 481</b>	<b>175 505 418</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 223 988	45 085 986
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 223 988</b>	<b>45 085 986</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 861 998	1 250 004
Leverantörsskulder		67 653	113 337
Övriga skulder		29 497	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	399 234	392 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 358 382</b>	<b>1 755 517</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>221 328 851</b>	<b>222 346 922</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 866 252	2 869 251
Hyror parkering	274 200	283 200
Hyror förråd	22 800	25 600
Bredbandsintäkter	176 660	176 880
Varmvattenintäkter	72 504	95 525
Avgift andrahandsuthyrning	3 548	3 100
Öresutjämning	-17	-11
	<b>3 415 947</b>	<b>3 453 544</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fakturerade kostnader	70 739	0
Övriga intäkter	4	14 398
	<b>70 743</b>	<b>14 398</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	-8 661	45 011
	Fastighetskötsel gård beställning	600	5 962
	Snöröjning/sandning	4 788	3 480
	Städning enligt beställning	0	2 402
	OVK Obl. Ventilationskontroll	39 313	0
	Gemensamma utrymmen	2 489	0
	Gård	0	293
	Serviceavtal	45 367	59 328
	Förbrukningsmateriel	4 982	509
	Störningsjour och larm	0	14 518
	Brandskydd	5 765	0
		<b>94 643</b>	<b>131 503</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	19 664	0
	Entré/trapphus	0	16 017
	Lås	1 532	390
	VVS	13 756	0
	Ventilation	6 888	109 870
	Tak	62 500	0
		<b>104 340</b>	<b>126 277</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	106 483	121 772
	Värme	172 192	210 203
	Vatten	117 369	167 821
	Sophämtning/renhållning	140 411	119 182
		<b>536 455</b>	<b>618 978</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 503	22 000
	Samfällighetsavgift	183 472	67 000
		<b>210 975</b>	<b>89 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>946 413</b>	<b>965 759</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	4 595	4 875
	Medlemsinformation	269	0
	Tele- och datakommunikation	179 134	173 893
	Inkassering avgift/hyra	900	850
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	10 500
	Föreningskostnader	2 454	13 906
	Fritids- och trivselkostnader	758	1 236
	Förvaltningsarvode	310 608	305 834
	Förvaltningsarvodena övriga	7 500	0
	Administration	11 954	3 543
	Korttidsinventarier	2 790	0
	Konsultarvode	26 862	0
	Tidningar facklitteratur	550	550
		<b>560 874</b>	<b>515 188</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	21 600	12 987
	Sociala kostnader	5 273	2 511
		<b>26 873</b>	<b>15 498</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 283 488	1 283 488
		<b>1 283 488</b>	<b>1 283 488</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	224 915 000	224 915 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>224 915 000</b>	<b>224 915 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 850 464	-2 566 976
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 283 488	-1 283 488
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 133 952</b>	<b>-3 850 464</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>219 781 048</b>	<b>221 064 536</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	70 896 453	70 896 453
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	110 000 000	110 000 000
		<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	9 834	599
	Klientmedel hos SBC	1 468 961	1 252 921
		<b>1 478 795</b>	<b>1 253 520</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Tele- och datakommunikation	23 140	28 865
	Samfällighetsavgift	45 868	0
		<b>69 008</b>	<b>28 865</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	423 270	282 180
	Reservering enligt stadgar	141 090	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	141 090
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>564 360</b>	<b>423 270</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	SEB	1,110 %	15 028 662	15 445 330	2022-01-28
	SEB	1,090 %	15 028 662	15 445 330	2021-08-28
	SEB	0,600 %	15 028 662	15 445 330	2024-08-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>45 085 986</b>	<b>46 335 990</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 861 998	-1 250 004	
			<b>29 223 988</b>	<b>45 085 986</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 835 966 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	51 300 000	51 300 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	5 033	7 740
	Värme	28 160	29 653
	Extern revisor	13 000	13 000
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 400	9 426
	Ränta	2 337	2 402
	Avgifter och hyror	311 304	299 955
		<b>399 234</b>	<b>392 176</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

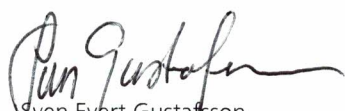
MÖLNDAL den 21 / 4 2021



Bengt Lennart Dahlquist  
Ordförande



Niclas Mathias Delfs  
Ledamot



Sven Evert Gustafsson  
Ledamot



Ulf Peter Karrin  
Ledamot



Briitta Helena Ojala  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2021  
BoRevision



Carina Eriksson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Panorama, org.nr. 769629-0043

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Panorama 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.

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-04-02 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

#### 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 Brf Panorama för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

Möndal den 27/4 2021



Carina Eriksson

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