

2020

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Brofästet 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.

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 boendenytt.

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 Brofästet 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 2021 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Runö GA:18. Föreningens andel är 62 procent. Samfälligheten förvaltar avloppsledning under Kanalvägen.

Styrelsen

Lennart Olausson	Ordförande
Anders Bergsfält	Vice ordförande
Åsa Hinndal Anrin	Ledamot
Birgitta Jillestam	Ledamot
Sven Lindström	Ledamot
Mats Andersson	Suppleant
Torgny Friström	Suppleant
Malte Grip	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	Pricewaterhouse Coopers
------------------	------------------	-------------------------

Valberedning

Birgitta Jillestam
Claes Rabenius

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUNÖ 7:161	1994	Österåker
RUNÖ 7:34	2018	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.

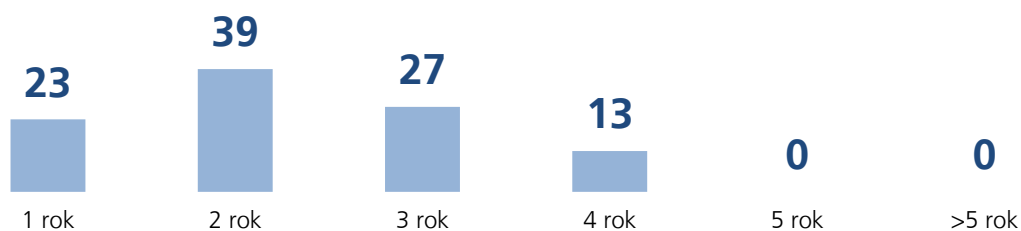
Fastigheternas värdeår är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 218 m², varav 7 218 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Övernattningsrum

Gemensamhetslokal

Träningslokal

Bastu

Utomhuspool

Inomhusyta för
gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Styrelserum med plats för 7 ledamöter. Storbilds TV finns för presentationer. Styrelserummet hyrs också ut till grannföreningarna.

Används för medlemmarnas nattgäster.

Används till föreningsmöten samt hyrs ut som festlokal till medlemmarna. Till gemensamhetslokalen finns ett välutrustat pentry med porslin för ca 60 gäster. Genom en större vattenskada kunde lokalen inte utnyttjas från september och framåt.

Utrustad med gym, biljard- och bordtennisbord och Dartspel. Används av medlemmarna inom Brf Brofästet

i föreningen finns 4 bastun, 2 i hus 18 och 2 i hus 26.

Tempererad utomhuspool för medlemmar i föreningen. Poolen hålls öppen för bad från juni till och med augusti

Totalt 350 Kvm

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av nya datorstyrda värmeväxlare i undercentralen	2020	Det hade uppstått läckage i en av de äldre värmeväxlarna varför hela anläggningen behövde bytas ut.
Installation av nya styrenheter i ventilationsanläggningarna	2020	För bättre luftflöde samt för automatisk återstart efter elavbrott
Dräneringsarbete för att få regnvattnet att rinna bort från husgrunderna	2020	Vid flera av grunderna har marken satt sig varför regnvatten rinner in mot grunden.
Utbyte av avstängningskranar (ballofixer) i gemensamhetslokalerna	2020	I samband med att ballofixer byttes ut i lägenheterna gjordes samma typ av utbyte i gemensamhetslokalerna
Byte av äldre avloppsrör i hus 20 källaren	2019	Äldre gjutjärnsrör som rostade har bytts ut till nya PVC-rör.
Renovering och ommålning av soprummen i hus 22 och 28	2019	Uppfräschning samt förstärkning som förhindrar skador när sopkärnen körs ut och in. Tydligare skyltning.
Markarbete för att få regnvattnet att rinna bort från husgrunderna	2019	Vid flera av grunderna har marken satt sig varför regnvatten rinner in mot grunden. Detta har till viss del åtgärdats genom påfyllning av jord/grus så att regnvattnet rinner bort från husgrunden.
Byte av låssystem i punkthusen	2019	Nya portlås med koder har installerats i hus 20, 22, 24, 28 samt i de två soprummen. Till skillnad mot tidigare hålls nu entrédörrarna stängda dygnet runt.
Fuktdränering i poolrummets yttervägg	2019	Kortsidan mot gatan i hus 20 har fuktskador. Hela gaveln har frilagts och läckaget åtgärdats varefter väggen isolerats med Isodränskivor.
Nedtagning av den äldre granhäcken vid ovasidan av hus 28	2019	Granhäcken har hindrat underhållet av slänten ner mot husen. Ljusare för medlemmar både i hus 28 och i hus 30.
Rengöring av samtliga balkonger och vindskydd	2019	Sedan förra gången balkongerna rengjordes har det skett beväxning av alger varför balkongerna och de vita vindskydden har rengjorts.
Tidigare genomförda underhållsarbeten	2000 - 2018	Se tidigare årsredovisningar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av poolens ytskikt.	2021	Arbetet planeras genomföras så att poolen kan användas under juni - augusti
Grovkross vid husgrunderna	2021	Uppgrävning och nedläggning av grovkross
Spolning av avloppsstammar	2022	Spolning i samtliga hus
Polering av golv i entréer samt på våningsplan i punkthusen	2022	Förlänger livslängden samt underlättar rengöring.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredbandstjänster	Telenor
Teknisk förvaltning	Svefab
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Leverantör av digital kabel-TV	Telenor
Hisservice	Hiss-Craft
Sommarunderhåll av utemiljön	Peab Anläggning
Lokalvård	Ojas städservice
IP-telefoni	Telenor
Parkeringsövervakning	P-service
Snö- och is borttagning från taken	H Norrplåt
Finansiell rådgivning	Finopti
Pumpservice	Kero Pump
Stampsolning	Stockholms Spol & Sug
Snöröjning och sandning	Green Landscaping
Snickeriarbeten	Engbergs snickerier
VVS arbeten	DNA Bygg
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Vatten och Avlopp	Roslagsvatten
Sophämtning	Roslagsvatten
Fjärrvärme	EON
Fastighetsel	Vattenfall
Låsservice	Berga Lås o Larm
Elnätsleverantör	EON
Energistyrning	Egain Sweden AB
Fastighetsförsäkring	Folksam

Övrig information

Lennart Olausson har under året varit ordförande och haft det övergripande ledningsansvaret samt skött arbetet med budget, redovisning samt uppföljning av ekonomin. Vidare ansvarat för bokslut, årsredovisning, upphandlingar samt skrivit medlemsbladen och skött hemsidan

Anders Bergsfält har varit vice ordförande och ansvarat för föreningens avtalsuppföljningar. Vidare har han slutfört arbetet med att dokumentera lagstadgade krav avseende arkivering och gallring av handlingar i föreningen. Härutöver har han aktivt medverkat i föreningens ekonomiska och långsiktiga planering

Birgitta Jillestam har varit mötessekreterare och har under året ansvarat för parkeringskontrakten, lokaluthyrning, nyckelhantering, försäljning av P-tillstånd till gästparkeringar, tags till poolen samt skött handkassan

Sven Lindström har ansvarat för fastigheterna och utemiljön. Han har också varit föreningens kontaktperson gentemot leverantörerna som skött vinter- och sommarunderhållet samt fastighetskötseln. Vidare har han skött de flesta kontakterna med de olika hantverkare som föreningen engagerat under året.

Åsa Hinndal Anrin har som ny styrelseledamot och kommunikatör medverkat vid utformning av skrivelser och andra handlingar. Vidare har hon påbörjat arbetet med en ny kommunikationsplan för intern och extern kommunikation.

Torgny Friström har under året haft ansvaret för att implementera en ny entreprenör för parkeringsövervakningen. Vidare har han medverkat i framtagning av reviderade parkeringsregler för gästparkeringen. Han har också varit ett stöd i den långsiktiga planeringen.

Mats Andersson har under året bistått Sven i kötseln av fastigheterna och utemiljön.

Malte Grip har haft skött kontakterna med Telenor vad avser Bredband och Kabel-TV frågorna. Han har vidare påbörjat en inventering av föreningens IT-miljö.

Göran Nordvall och **Jerry Stenbeck** har på styrelsens uppdrag skött underhållet av poolen

Årsstämman 2020 genomfördes pga Coronapandemin som en poströstningsstämma. Styrelsemöt nr 4 - 14 genomfördes som telefonmöten med stöd av en gemensam digital plattform.

Föreningens ekonomi

Styrinstrumenten för ekonomin har under året varit flerårsprognosen, periodiserad årsbudget samt likviditetsbudgeten. Uppföljning har skett via kvartalsvisa resultatuppföljningar med tillhörande årsprognos samt med en likviditetsuppföljning med tillhörande likviditetsprognos.

Styrelsen har under året omförhandlat 23 miljoner av föreningens låneportfölj. Resultatet blev att 12 miljoner omsattes till en ränta på 0,91 % med en räntebindningstid på 5 år. Övriga 11 miljoner omsattes till en ränta på 0,76 % med en räntebindningstid på 3 år. Snitträntan för hela vår låneportfölj ligger efter omförhandlingen på 0,81 %.

Genom den framgångsrika omförhandlingen av lånen samt en strikt ekonomistyrning har föreningen kunnat amortera (spara) 1 800 000 kronor under året. Detta innebär att förutom den planerade amorteringen på 800 000 kr gjordes en extra amortering på 1 000 000 kronor.

Det gynnsamma ränteläget samt omförhandling av ett antal kontrakt har vidare skapat utrymme för att genomföra ett antal större underhållsinsatser i våra fastigheter. Det periodiska underhållet uppgick under året till ca 500 000 kronor.

Då vi inte har några lokaler som hyrs ut stadigvarande kommersiella verksamheter har vi inte pga pandemin drabbats av några hyresförluster.

Uthyrning av konferenslokaler och andra lokaler till medlemmarna har pga pandemin i princip uteblivit.

Styrelsens hantering av föreningens bankmedel syftar till att över tiden ha en likviditet motsvarande ca 50 % av årsomsättningen - fördelat mellan klientmedelskonto (som används för löpande utbetalningar) och räntebärande konton. Dock inga placeringar med risk som t.ex. fonder eller motsvarande. Valda placeringar omfattas av den statliga insättningsgarantin.

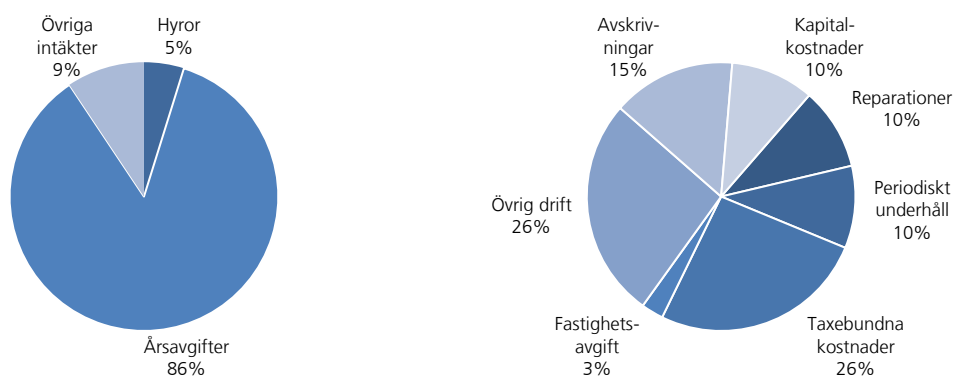
Flerårsprognosen har uppdaterats och bildat ramverket för styrelsens budget 2021.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 092 082	2 759 839
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 598 570	6 587 228
Finansiella intäkter	23 404	18 147
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 117
Ökning av kortfristiga skulder	174 582	42 948
	6 796 556	6 656 440
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 042 900	3 873 708
Finansiella kostnader	538 335	550 488
Ökning av kortfristiga fordringar	27 986	0
Minskning av långfristiga skulder	1 800 000	1 900 000
	6 409 221	6 324 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 479 417	3 092 082
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	387 335	332 244

*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

Fortsatt förberedelsearbete avseende lägenhetsprojektet (omvandla viss del av gemensamhetslokalerna i hus 18 och 26 till bostadsrättslägenheter) som beslutades om på extrastämman 2018. Bygglov som beviljades av Byggnadsnämnden i Österåkers kommun överklagades av en medlem varför bygglovsärendet gick vidare till länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde byggnadsnämndens beslut varför föreningen överklagade länsstyrelsens beslut till Mark och miljödomstolen. Ärendet i hyresnämnden avslutades under året vilket innebär att hyresnämndens fastställda stämman beslut från 2018. Hyresnämndens beslut överklagades till Svea hovrätt av samma medlem som överklagade bygglovsbeslutet till länsstyrelsen. Vid utgången av 2020 väntar båda ärendena på domstolsbeslut.

Genomfört upphandlingar i konkurrens angående dräneringsarbete vid hus 24 och 26. Vidare genomfört ett upphandlingsarbete avseende utbyte av värmeväxlersystem i undercentralen.

Administrerat vattenskadorna, som under året uppstod i hus 18, gentemot föreningens försäkringsbolag samt gentemot företaget som skött besiktning, sanering, rivning och avfuktning.

Framtagning av ett nytt informationshäfte "Skötselråd för lägenheter i Brf Profästet". Häftet syftar till att underlätta arbetet med skötseln av det inre underhållet, dvs den del som bostadsrättshavarna ansvarar för.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	785	826	869	869
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 008	9 258	9 521	9 784
Elkostnad/m ² totalyta	18	20	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	101	104	104	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	65	67	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	76	81	110
Soliditet (%)	30	29	27	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 242	1 382	1 267	1 054
Nettoomsättning (tkr)	6 339	6 587	6 612	6 589

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 218 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	9 568 280	0	0	9 568 280
Fond för yttre underhåll	11 779 277	364 800	1 441 874	9 972 603
S:a bundet eget kapital	21 347 557	364 800	1 441 874	19 540 883
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 037 630	-364 800	-59 865	6 462 295
Årets resultat	1 241 559	1 241 569	-1 382 009	1 382 009
S:a fritt eget kapital	7 279 199	876 769	-1 441 874	7 844 303
S:a eget kapital	28 626 756	1 241 569	0	27 377 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 241 569
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 402 429
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-364 800
summa balanserat resultat	7 279 198

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	532 588
att i ny räkning överförs	5 811 786

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	6 338 851	6 587 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	259 719	0
Summa rörelseintäkter		6 598 570	6 587 228
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 487 947	-3 181 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-333 097	-482 464
Personalkostnader	Not 6	-221 857	-209 320
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 170	-799 170
Summa rörelsekostnader		-4 842 070	-4 672 878
RÖRELSERESULTAT		1 756 499	1 914 350
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 404	18 147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 335	-550 488
Summa finansiella poster		-514 930	-532 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 241 569	1 382 009
ÅRETS RESULTAT		1 241 569	1 382 009

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	91 248 024	92 047 194
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 248 024	92 047 194
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 253 024	92 052 194
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 542 613	1 167 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	90 451	61 372
Summa kortfristiga fordringar		1 633 064	1 228 531
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 944 021	1 933 234
Summa kassa och bank		1 944 021	1 933 234
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 577 085	3 161 764
SUMMA TILLGÅNGAR		94 830 109	95 213 958

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 568 280	9 568 280
Fond för yttre underhåll	Not 13	11 779 277	9 972 603
Summa bundet eget kapital		21 347 557	19 540 883
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 037 629	6 462 295
Årets resultat		1 241 569	1 382 009
Summa fritt eget kapital		7 279 198	7 844 303
SUMMA EGET KAPITAL		28 626 755	27 385 186
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	39 490 600	66 021 914
Summa långfristiga skulder		39 490 600	66 021 914
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	25 531 314	800 000
Leverantörsskulder		528 164	452 148
Skatteskulder		8 258	5 791
Övriga skulder		54 988	25 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	590 030	523 787
Summa kortfristiga skulder		26 712 754	1 806 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 830 109	95 213 958

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	122 år	122 år
Markanläggning	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 663 665	5 961 739
Hyror parkering	317 240	266 195
Bredbandsintäkter	287 640	287 640
Pool	33 000	17 900
Gemensamhetslokal	14 400	25 250
Parkering	22 703	28 442
Öresutjämning	203	63
	6 338 851	6 587 228

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	259 719	0
	259 719	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	51 612	60 800
	Fastighetskötsel beställning	2 346	1 875
	Fastighetskötsel gård entreprenad	99 000	99 001
	Fastighetskötsel gård beställning	8 618	6 825
	Snöröjning/sandning	152 308	138 673
	Städning entreprenad	80 840	89 496
	Städning enligt beställning	27 500	0
	Hissbesiktning	8 848	8 534
	Garage	0	400
	Sophantering	0	3 100
	Gård	15 789	10 082
	Serviceavtal	68 400	67 874
	Förbrukningsmateriel	3 335	11 895
	Teleport/hissanläggning	7 315	7 315
	Brandskydd	2 630	6 219
	Fordon	0	245
		528 541	512 334
	Reparationer		
	Bastu/pool	77 271	47 996
	Entré/trapphus	2 352	0
	Lås	844	7 647
	VVS	68 259	28 538
	Värmeanläggning/undercentral	5 007	0
	Ventilation	14 079	0
	Elinstallationer	9 524	1 606
	Hiss	20 081	23 861
	Fönster	0	2 250
	Balkonger/altaner	3 190	0
	Mark/gård/utemiljö	15 679	10 239
	Garage/parkering	0	1 550
	Vattenskada	318 984	0
		535 270	123 687
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	38 110
	Källare	0	209 048
	Bastu/pool	3 695	0
	Entré/trapphus	0	52 719
	Lås	0	14 225
	VVS	0	67 485
	Värmeanläggning	330 625	0
	Ventilation	69 250	0
	Fasad	0	142 875
	Mark/gård/utemiljö	129 018	33 664
		532 588	558 126
	Taxebundna kostnader		
	El	133 090	144 447
	Värme	726 187	747 886
	Vatten	372 883	469 900
	Sophämtning/renhållning	141 160	141 160
	Grovsopor	25 082	17 727
		1 398 402	1 521 120

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 929	51 519
	Kabel-TV	88 500	72 724
	Bredband	201 960	201 960
		347 389	326 203
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	145 758	140 454
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 487 947	3 181 924
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 750	3 750
	Medlemsinformation	20 987	7 546
	Tele- och datakommunikation	7 382	4 918
	Juridiska åtgärder	85 078	73 046
	Revisionsarvode extern revisor	30 661	21 250
	Föreningskostnader	2 392	10 163
	Styrelseomkostnader	0	701
	Fritids- och trivselkostnader	3 974	28 922
	Förvaltningsarvode	111 267	124 770
	Administration	27 970	44 867
	Korttidsinventarier	4 027	51 854
	Konsultarvode	27 869	103 097
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 740	7 580
		333 097	482 464
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	182 300	163 720
	Löner	10 000	10 000
	Sociala kostnader	29 557	35 600
		221 857	209 320
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	787 223	787 223
	Markanläggning	11 947	11 947
		799 170	799 170

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 867 228	105 867 228
	Utgående anskaffningsvärde	105 867 228	105 867 228
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 820 034	-13 020 864
	Årets avskrivningar enligt plan	-799 170	-799 170
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 619 204	-13 820 034
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 248 024	92 047 194
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 500 000	9 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
		83 800 000	83 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 800 000	83 800 000
		83 800 000	83 800 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 026	104 026
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 026	104 026
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 026	-104 026
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 026	-104 026
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 217	8 310
	Klientmedel hos SBC	1 535 396	1 158 849
		1 542 613	1 167 159

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna ränteintäkter	46 140	29 561
	Snöröjning	44 311	31 811
		90 451	61 372

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	9 972 603	8 194 674
	Reservering enligt stadgar	364 800	364 800
	Reservering enligt stämmobeslut	2 000 000	2 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-558 126	-586 871
	Vid årets slut	11 779 277	9 972 603

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsda	
				g	
	Nordea	0,690 %	17 200 000	17 600 000	2022-05-18
	Nordea	0,540 %	1 031 314	2 031 314	2021-06-03
	SBAB	0,760 %	11 040 600	0	2023-05-09
	SBAB	0,910 %	11 850 000	0	2025-05-09
	Danske Bank	0,870 %	23 900 000	24 100 000	2021-06-30
	Nordea		0	23 090 600	Omsatt till SBAB
	Summa skulder till kreditinstitut		65 021 914	66 821 914	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 531 314	-800 000	
			39 490 600	66 021 914	

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 021 914 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	94 000 000	94 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	15 614	33 035
	Avgifter och hyror	534 885	490 752
	Juridiska åtgärder	39 531	0
		590 030	523 787

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Under året planeras en reparation av ytskiktet i föreningens pool. Vidare planeras ett antal grundarbeten runt husgrunderna mot kanalen.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 8/2 2021



Lenhart Olausson
Ordförande



Anders Bergsfält
Vice ordförande



Åsa Hinndal Anrin
Ledamot



Birgitta Jillestam
Ledamot



Sven Lindström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brofästet 1, org.nr 716422-0357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brofästet 1 för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brofästet 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/3 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 664 000	5 663 665	5 663 900
Hyror parkering	316 000	317 240	321 000
Bredbandsintäkter	288 000	287 640	288 000
Pool	28 000	33 000	25 500
Gemensamhetslokal	11 000	14 400	38 900
Parkering	16 000	22 703	20 000
Öresutjämning	0	203	0
Försäkringsersättning	0	259 719	0
	6 323 000	6 598 570	6 357 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-65 000	-51 612	-65 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-2 346	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-110 000	-99 000	-100 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-8 618	-20 000
Snöröjning/sandning	-162 000	-152 308	-161 000
Städning entreprenad	-72 000	-80 840	-85 000
Städning enligt beställning	-30 000	-27 500	-15 000
Hissbesiktning	-10 000	-8 848	-10 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Sophantering	-3 000	0	-3 000
Gård	-20 000	-15 789	-20 000
Serviceavtal	-110 000	-68 400	-110 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-3 335	-12 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-7 315	-10 000
Störningsjour och larm	0	0	-4 000
Brandskydd	-4 000	-2 630	-130 000
	-638 000	-528 541	-765 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-10 000
Bastu/pool	-80 000	-77 271	-60 000
Entré/trapphus	0	-2 352	0
Lås	-20 000	-844	-7 000
VVS	-50 000	-68 259	-25 000
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	-5 007	-10 000
Ventilation	-6 000	-14 079	-7 000
Elinstallationer	-13 000	-9 524	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-5 000	0	0
Hiss	-10 000	-20 081	-30 000
Balkonger/altaner	0	-3 190	0
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-15 679	-10 000
Garage/parkering	0	0	-3 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-2 000
Vattenskada	0	-318 984	-10 000
	-279 000	-535 270	-184 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	0	-50 000
Bastu/pool	0	-3 695	0
Värmeanläggning	0	-330 625	0
Ventilation	0	-69 250	-10 000
Fasad	0	0	-24 000
Mark/gård/utemiljö	-443 000	-129 018	0
	-443 000	-532 588	-84 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Taxebundna kostnader			
El	-150 000	-133 090	-140 000
Värme	-780 000	-726 187	-810 000
Vatten	-450 000	-372 883	-580 000
Sophämtning/renhållning	-160 000	-141 160	-160 000
Grovsopor	-25 000	-25 082	-16 000
	-1 565 000	-1 398 402	-1 706 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-56 929	-60 000
Kabel-TV	-90 000	-88 500	-90 000
Bredband	-202 000	-201 960	-202 000
	-362 000	-347 389	-352 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-145 000	-145 758	-141 000
	-145 000	-145 758	-141 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-3 750	-4 000
Medlemsinformation	-20 000	-20 987	-9 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-7 382	-5 000
Juridiska åtgärder	-65 000	-85 078	-65 000
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-30 661	-25 000
Föreningskostnader	-6 000	-2 392	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-35 000	-3 974	-35 000
Förvaltningsarvode	-106 000	-111 267	-130 000
Administration	-20 000	-27 970	-15 000
Korttidsinventarier	-10 000	-4 027	-10 000
Konsultarvode	-75 000	-27 869	-150 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 000	-7 740	-8 000
	-384 000	-333 097	-468 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-10 000	-10 000	-10 000
Styrelsearvode	-190 000	-182 300	-200 000
Arbetsgivaravgifter	-47 500	-29 557	-66 000
	-247 500	-221 857	-276 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-788 000	-787 223	-788 000
Markanläggning	-12 000	-11 947	-12 000
	-800 000	-799 170	-800 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 863 500	-4 842 070	-4 776 000
RÖRELSERESULTAT	1 459 500	1 756 499	1 581 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	52 000	23 131	30 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	273	0
Låneräntor	-600 000	-537 440	-600 000
Räntekostnader skattekonto	0	-784	0
Övriga räntekostnader	0	-111	0
	-548 000	-514 930	-570 000
RESULTAT	911 500	1 241 569	1 011 300

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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

