



# 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 Gudö Äng

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.

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gudö Gårdsvägs Samfällighetsförening. Föreningens andel är 56,25 procent. Samfälligheten förvaltar en väg.

#### Styrelsen

Andreas Olof Toivo Näslund	Ordförande
Eva Karin Emeli Jacobson	Ledamot
Sara Charlotta Lundin	Ledamot
Filip Alexander Sager	Ledamot

Marcus Eric Axel Ekermo	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Bo Svensson	Ordinarie Extern	Sund Revision AB
-------------	------------------	------------------

### Valberedning

Emma Brandt  
Amanda Hernander

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gudö 3:12	2016	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Nord Europa incuranen design.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

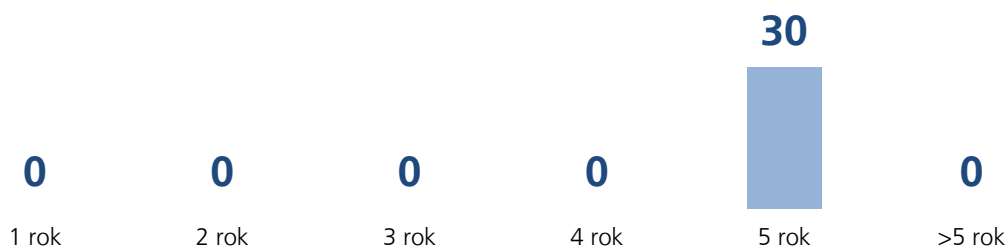
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 30 småhus.  
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 050 m<sup>2</sup>, varav 4 050 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

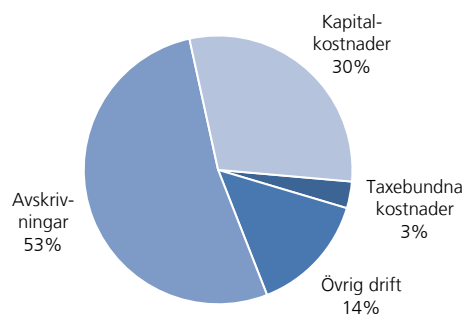
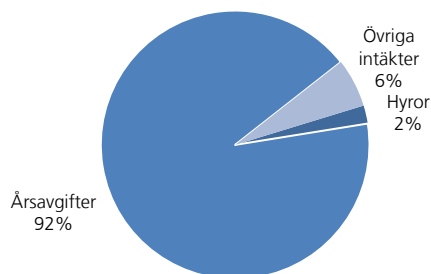
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Vatten och Avlopp	Haninge kommun
Sophantering	SRV Återvinning
Snöröjning och trädgård	Sms Stockholms Mark Service AB
Telefon, Bredband och tv	Com Hem
Hemsida	Fortnox Finans AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 513 969</b>	<b>914 353</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 757 608	1 882 192
Finansiella intäkter	2	332
Minskning kortfristiga fordringar	0	258 667
	<b>1 757 610</b>	<b>2 141 191</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	401 542	573 276
Finansiella kostnader	678 126	688 364
Ökning av kortfristiga fordringar	10 899	0
Minskning av långfristiga skulder	679 186	180 000
Minskning av kortfristiga skulder	108 083	99 935
	<b>1 877 836</b>	<b>1 541 575</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 393 743</b>	<b>1 513 969</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-120 226</b>	<b>599 616</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Järntorget åtgärdat diverse besiktningsanmärkningar i från 2 års besiktningen.

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 båda 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 moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	399	399	399	100
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 843	11 011	11 056	11 100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	20	18	4
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	167	170	166	48
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-511	-568	-466	-121
Nettoomsättning (tkr)	1 757	1 805	1 812	455

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 050 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	108 000 000	0	0	108 000 000
Upplåtelseavgifter	15 200 000	0	0	15 200 000
Fond för yttre underhåll	493 500	124 000	0	369 500
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>123 693 500</b>	<b>124 000</b>	<b>0</b>	<b>123 569 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 598 358	-124 000	-568 222	-906 136
Årets resultat	-511 164	-511 164	568 222	-568 222
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 109 522</b>	<b>-635 164</b>	<b>0</b>	<b>-1 474 358</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>121 583 978</b>	<b>-511 164</b>	<b>0</b>	<b>122 095 142</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-511 164
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 474 359
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 109 523</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 109 523</b>
----------------------------------	-------------------

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	1 757 428	1 805 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	77 152
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 757 608</b>	<b>1 882 192</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-238 877	-449 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 557	-64 940
Personalkostnader	Not 6	-61 108	-58 481
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 189 106	-1 189 106
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 590 648</b>	<b>-1 762 382</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>166 960</b>	<b>119 810</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 126	-688 364
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-678 124</b>	<b>-688 032</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-511 164</b>	<b>-568 222</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-511 164</b>	<b>-568 222</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 <span style="float: right;">Not 8,12</span>	164 285 405	165 474 511
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>164 285 405</b>	<b>165 474 511</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>164 285 405</b>	<b>165 474 511</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 381 853	1 489 946
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 381 853</b>	<b>1 489 946</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	26 022	27 256
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>26 022</b>	<b>27 256</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 407 875</b>	<b>1 517 202</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>165 693 280</b>	<b>166 991 713</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		123 200 000	123 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	493 500	369 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>123 693 500</b>	<b>123 569 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 598 358	-906 136
Årets resultat		-511 164	-568 222
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 109 522</b>	<b>-1 474 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>121 583 978</b>	<b>122 095 142</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	40 000 814	44 415 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 000 814</b>	<b>44 415 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 915 000	180 000
Leverantörsskulder		0	14 160
Övriga skulder		55 889	27 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	137 599	260 080
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 108 488</b>	<b>481 571</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 693 280</b>	<b>166 991 713</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).

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.

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>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 616 400	1 616 400
Hyror parkering	38 400	39 600
Bredbandsintäkter	67 150	55 080
Vattenintäkter	35 480	93 960
Öresutjämning	-2	0
	<b>1 757 428</b>	<b>1 805 040</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Försäkringsersättning	0	76 912
Övriga intäkter	180	240
	<b>180</b>	<b>77 152</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	5 000
	Fastighetskötsel gård beställning	19 000	0
	Snöröjning/sandning	10 375	54 500
	Gemensamma utrymmen	0	528
	Gård	0	380
	Förbrukningsmateriel	5 160	0
		<b>34 535</b>	<b>60 408</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	2 873
	Mark/gård/utemiljö	0	48 250
	Skador/klotter/skadegörelse	0	100 162
		<b>0</b>	<b>151 285</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	Vatten	24 954	81 037
	Sophämtning/renhållning	47 100	47 014
		<b>72 054</b>	<b>128 051</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 666	48 627
	Samfällighetsavgift	19 980	0
	Kabel-TV	61 642	61 484
		<b>132 288</b>	<b>110 111</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>238 877</b>	<b>449 855</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	919	613
	Tele- och datakommunikation	3 220	3 100
	Juridiska åtgärder	21 313	0
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 000
	Föreningskostnader	438	1 078
	Styrelseomkostnader	905	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 400	3 428
	Förvaltningsarvode	46 592	34 594
	Administration	8 620	2 952
	Konsultarvode	0	3 750
		<b>101 557</b>	<b>64 940</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<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 internervisor	46 500	44 500
	Sociala kostnader	14 608	13 981
		<b>61 108</b>	<b>58 481</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 189 106	1 189 106
		<b>1 189 106</b>	<b>1 189 106</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	168 150 000	168 150 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>168 150 000</b>	<b>168 150 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 675 489	-1 486 383
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 189 106	-1 189 106
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 864 595</b>	<b>-2 675 489</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>164 285 405</b>	<b>165 474 511</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 239 377	49 239 377
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	51 690 000	51 690 000
	Taxeringsvärde mark	25 380 000	25 380 000
		<b>77 070 000</b>	<b>77 070 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	77 070 000	77 070 000
		<b>77 070 000</b>	<b>77 070 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	12 315	3 233
	Momsavräkning	1 812	0
	Klientmedel hos SBC	1 367 721	1 486 713
	Inkasso	5	0
		<b>1 381 853</b>	<b>1 489 946</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	369 500	245 500
	Reservering enligt stadgar	124 000	124 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>493 500</b>	<b>369 500</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,090 %	3 915 000	4 595 000	2021-03-18
Handelsbanken	0,900 %	10 000 000	10 000 000	2022-09-01
Handelsbanken	1,240 %	15 000 000	15 000 000	2022-09-01
Handelsbanken	0,000 %	15 000 000	15 000 000	2027-09-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 915 000</b>	<b>44 595 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 915 000	-180 000	
		<b>40 000 000</b>	<b>44 415 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 015 000 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	1 422	157 963
	Avgifter och hyror	136 177	102 117
		<b>137 599</b>	<b>260 080</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Vendelsö den 20/4 2021

  
Andreas Olof Toivo Näslund  
Ordförande


Eva Karin Emeli Jacobson  
Ledamot



Sara Charlotta Lundin  
Ledamot

  
Filip Alexander Sager  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2021

  
Bo Svensson  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gudö Äng

Org.nr 769631-7929

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gudö Äng för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### *Revisorns ansvar*

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

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2021-04-30



Bo Svensson  
Revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 616 000	1 616 400	1 616 000
Hyror parkering	38 000	38 400	39 000
Bredbandsintäkter	61 000	67 150	55 000
Vattenintäkter	97 000	35 480	96 000
Öresutjämning	0	-2	0
Övriga intäkter	0	180	0
	<b>1 812 000</b>	<b>1 757 608</b>	<b>1 806 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-6 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-19 000	0
Snöröjning/sandning	-51 000	-10 375	-50 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-5 160	-1 000
	<b>-61 000</b>	<b>-34 535</b>	<b>-54 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-152 000	0	-20 000
	<b>-152 000</b>	<b>0</b>	<b>-20 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
Vatten	-82 000	-24 954	-80 000
Sophämtning/renhållning	-49 000	-47 100	-45 000
	<b>-131 000</b>	<b>-72 054</b>	<b>-125 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-51 000	-50 666	-49 000
Samfällighetsavgift	0	-19 980	0
Kabel-TV	-64 000	-61 642	-62 000
	<b>-115 000</b>	<b>-132 288</b>	<b>-111 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-919	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 220	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-21 313	0
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 250	-16 000
Föreningskostnader	-2 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-905	0
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-2 400	-4 000
Förvaltningsarvode	-37 000	-46 592	-50 000
Administration	-3 000	-8 620	-3 000
	<b>-67 000</b>	<b>-101 557</b>	<b>-78 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-45 000	-46 500	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 608	-14 000
	<b>-60 000</b>	<b>-61 108</b>	<b>-59 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 190 000	-1 189 106	-1 190 000
	<b>-1 190 000</b>	<b>-1 189 106</b>	<b>-1 190 000</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 776 000</b>	<b>-1 590 648</b>	<b>-1 637 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>36 000</b>	<b>166 960</b>	<b>169 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2	0
Låneräntor	-680 000	-676 206	-680 000
Övriga räntekostnader	0	-1 920	0
	<b>-680 000</b>	<b>-678 124</b>	<b>-680 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-644 000</b>	<b>-511 164</b>	<b>-511 000</b>

# 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)