



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Diariet 5

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 2019 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Kim August Brändström	Ordförande
Åsa Carina Sofia Andersen	Ledamot
Martin Lennarth Sjögren	Ledamot
Lennart Folke Skoog	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Svedenbring	Ordinarie Extern
-----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-02. Extra stämma med anledning av val av ny ordförande.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DIARIET 5	1979	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

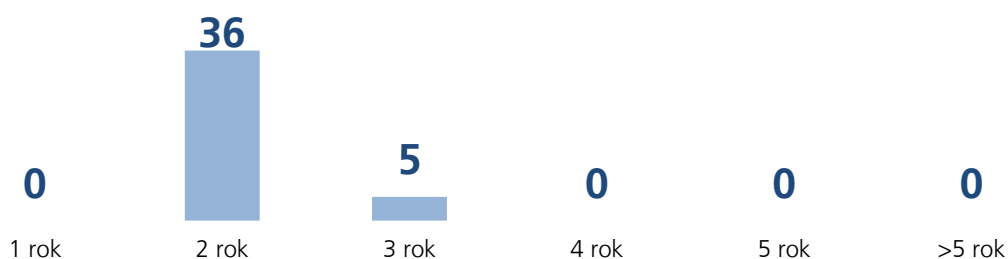
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 204 m², varav 1 858 m² utgör lägenhetsyta och 346 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor/Utställning	45 m ²	3 år
Affär	385 m ²	5 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Sammanträdeslokal tillika motionsrum
Tvättstuga	Tillgänglig för medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-25.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Horisontell spolning av stammarna	2020	2020
Allmän trädbeskärning gjord på tomten	2020	
Energideklaration genomförd	2019	
Allmän trädbeskärning gjord på tomten	2019	
Horisontell spolning av stammarna	2019	Även filmat utvändiga ledningarna denna gång
Ny belysning i tvättstugan	2018	
Ny källarbelysning i cykelutrymmet samt förrådet för gräsklipparen	2018	
Allmän trädbeskärning gjord på tomten	2018	
Beskärning av träd baksida	2017	
Fiber	2017	
Trädbeskärning äppelträdet utanför port 16	2017	
Ventilation tvättstugan	2017	
Horisontell spolning av stammarna	2017	
Elrevision	2017	
Brandskydds genomgång	2017	
Ny ventilation Bromma Lås	2016	
Trädbeskärning stora trädet utanför port 20	2016	
OVK alla lägenheter	2016	
Två nya parkeringsplatser	2016	
Slutfas radonmätning	2016	
Horisontell spolning av stammarna	2016	
Ny radonmätning	2015 - 2016	Pågår
Ny säkerhetsdörr till cykelförråd	2015	
Åtgärder mot radon	2014	Januari
Ny radonmätning	2014 - 2015	Pågår November-Mars
Säkerhetsdörrar	2014	
Installerat dörrstängare på källardörrarna	2013	
Ny källarbelysning	2013	
Byte av lås på dörrarna ned till källaren	2013	
Åtgärder mot radon	2012	
Radonmätning	2012 - 2013	Pågår December-Februari
Åtgärder mot radon	2011	
Fönsterrenovering	2011 - 2012	
Fiberanslutning	2011 - 2012	STOKAB
Ny radonmätning	2011 - 2012	Pågår december - mars
Radonmätning	2010 - 2011	Pågår december-februari
Renovering tvättstuga	2010	Modernisering och förnyelse
Fastighetsboxar installerade	2009	
Tre nya parkeringsplatser	2009	
Energideklaration genomförd	2009	
Trädbeskärning utförd	2009	
Totalrenovering lokal/viss fasadrenovering	2008	Ny hyresgäst
Pannrum omgjord till lokal	2006	Outhyrd
Installation fjärrvärme	2006	Avslutat
Horisontell stam	2003 - 2005	
Termostatbyte	2002	
Renovering av balkonger	1998 - 1999	
Hängrännor och stuprör bytta	1996	
Elstambyte	1993	Viss ny elkabeldragning
Rörstambyte	1993	1999/2001, 2005 Vertikala
Ytterväggar och vind tilläggsisolerades	1986 - 1987	Tegelfasad på hela huset
Byte av yttertak	1986 - 1987	
Treglasfönster	1981	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny sophantering för matavfall samt hushållsavfall.	2021	
Fasadrenovering	2022	Kortsidan Great

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme och fast.el	Fortum
Internetleverantör fiber	IP-Only
Parkeringsbevakningsavtal	Länsparkering Bevakning KB

Övrig information

Kim Brändström valdes in som ny ordförande på extrastämman den 2020-12-02.

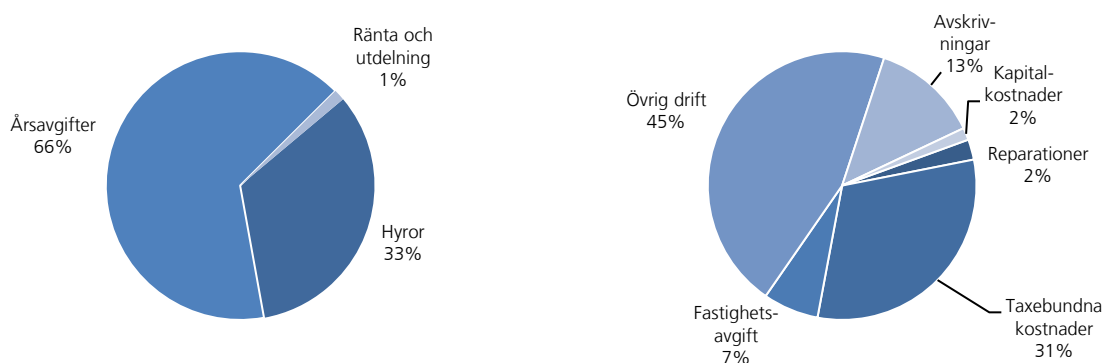
Planerat underhåll av asfaltering på gården uteblev 2020. Tas med i befintlig underhållsplan som sträcker sig till 2023.

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 709 109	2 501 713
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 535 844	1 505 280
Finansiella intäkter	20 780	1 326
Minskning kortfristiga fordringar	15 688	11 666
Ökning av kortfristiga skulder	20 067	0
	1 592 379	1 518 272
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 162 069	1 106 710
Finansiella kostnader	19 973	18 546
Minskning av långfristiga skulder	130 000	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	55 620
	1 312 042	1 310 876
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 989 446	2 709 109
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	280 338	207 396

*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

Horisontell spolning av stammarna.

Allmän trädbeskrning på framsidan av fastigheten samt träd på baksidan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	548	548	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 251	1 231	1 204	1 184
Lån/m ² bostadsrättsyta	758	828	898	968
Elkostnad/m ² totalyta	12	14	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	133	138	138	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	17	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	8	11	19
Soliditet (%)	79	78	75	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	204	207	153	153
Nettoomsättning (tkr)	1 536	1 505	1 497	1 509

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 858 m² bostäder och 346 m² lokaler.

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	1 166 117	0	0	1 166 117
Upplåtelseavgifter	775 000	0	0	775 000
Fond för yttre underhåll	1 097 965	119 034	0	978 931
S:a bundet eget kapital	3 039 082	119 034	0	2 920 048
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 103 233	-119 034	206 692	3 015 575
Årets resultat	199 924	199 924	-206 692	206 692
S:a fritt eget kapital	3 303 157	80 890	0	3 222 267
S:a eget kapital	6 342 239	199 924	0	6 142 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	199 924
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 222 266
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 034
summa balanserat resultat	3 303 156

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

3 875
3 307 031

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	1 535 844	1 505 280
Summa rörelseintäkter		1 535 844	1 505 280
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-951 676	-922 044
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 754	-109 469
Personalkostnader	Not 5	-101 193	-74 907
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-174 658	-174 658
Summa rörelsekostnader		-1 332 281	-1 281 078
RÖRELSERESULTAT		203 563	224 202
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 780	1 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 973	-18 546
Summa finansiella poster		807	-17 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		204 370	206 982
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-4 446	-290
		-4 446	-290
ÅRETS RESULTAT		199 924	206 692

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	4 984 602	5 159 260
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 984 602	5 159 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 984 602	5 159 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 020 537	2 743 518
Summa kortfristiga fordringar		3 020 537	2 743 518
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 10			
Kortfristiga placeringar		0	9 400
		0	9 400
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	2 970
Summa kassa och bank		0	2 970
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 020 537	2 755 888
SUMMA TILLGÅNGAR		8 005 139	7 915 148

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 941 117	1 941 117
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 097 965	978 931
Summa bundet eget kapital		3 039 082	2 920 048
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 103 233	3 015 575
Årets resultat		199 924	206 692
Summa fritt eget kapital		3 303 157	3 222 267
SUMMA EGET KAPITAL		6 342 239	6 142 315
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	1 409 000	1 539 000
Leverantörsskulder		48 130	60 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	205 770	173 280
Summa kortfristiga skulder		1 662 900	1 772 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 005 139	7 915 148

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	66,5 år	66,5 år
Stambyte	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 018 054	1 018 054
Hyror lokaler	432 810	425 958
Hyror parkering	36 000	33 300
Hyror reklamplats	49 000	28 000
Öresutjämning	-20	-32
	1 535 844	1 505 280

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	2 144
	Fastighetskötsel gård beställning	17 654	11 207
	Snöröjning/sandning	0	4 175
	Städning entreprenad	36 441	35 382
	Myndighetstillsyn	4 800	7 670
	Gemensamma utrymmen	2 288	0
	Gård	260	0
	Serviceavtal	1 236	0
	Förbrukningsmateriel	584	3 289
	Fordon	8 439	179
		71 701	64 046
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 940
	VVS	26 807	13 263
	Värmeanläggning/undercentral	1 813	3 875
	Elinstallationer	4 606	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	98
		33 226	22 176
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	3 875	0
		3 875	0
	Taxebundna kostnader		
	El	25 539	30 859
	Värme	293 126	304 112
	Vatten	50 036	38 381
	Sophämtning/renhållning	40 397	33 371
	Grovsopor	9 495	8 495
		418 593	415 218
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 549	40 065
	Tomträttsavgäld	140 900	140 900
	Kabel-TV	152 463	152 402
		334 912	333 367
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 369	87 237
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	951 676	922 044
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	373	6 255
	Föreningskostnader	838	6 040
	Styrelseomkostnader	484	2 923
	Fritids- och trivselkostnader	0	339
	Förvaltningsarvode	86 604	85 288
	Administration	1 083	3 124
	Korttidsinventarier	8 589	0
	Konsultarvode	1 163	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 500
		104 754	109 469

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	77 000	57 000
	Sociala kostnader	24 193	17 907
		101 193	74 907
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	132 496	132 496
	Förbättringar	42 163	42 163
		174 658	174 658
Not 7	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 570 252	11 570 252
	Utgående anskaffningsvärde	11 570 252	11 570 252
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 410 992	-6 236 334
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 658	-174 658
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 585 650	-6 410 992
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 984 602	5 159 260
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 143 000	19 143 000
	Taxeringsvärde mark	20 535 000	20 535 000
		39 678 000	39 678 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 600 000	36 600 000
	Lokaler	3 078 000	3 078 000
		39 678 000	39 678 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		28 000	28 000
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		28 000	28 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-28 000	-28 000
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-28 000	-28 000
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		6 557	6 557
	Skattefordran		24 534	30 822
	Klientmedel hos SBC		1 578 715	1 325 588
	Placeringskonto hos SBC		1 410 731	1 380 551
			3 020 537	2 743 518

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
		Nominellt värde			
	SBC-aktier (inlösta under 2020)	0	0	0	9 400
			0	0	9 400

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		978 931	859 897
	Reservering enligt stadgar		119 034	119 034
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		1 097 965	978 931

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	565 000	615 000	2021-06-08
Handelsbanken	1,050 %	844 000	924 000	2021-05-10
Summa skulder till kreditinstitut		1 409 000	1 539 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 409 000	-1 539 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 759 000 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 106 500	6 106 500

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	55 000	55 000
Sociala avgifter	17 281	17 281
Ränta	1 811	2 224
Avgifter och hyror	131 678	98 775
	205 770	173 280

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hamling av lönnträden utanför port 20.

Styrelsens underskrifter

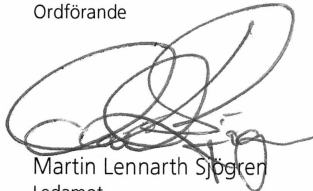
BROMMA den 16 / 3 2021



Kim August Brändström
Ordförande



Åsa Carina Sofia Andersen
Ledamot



Martin Lennarth Sjögren
Ledamot



Lennart Folke Skoog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 3 2021



Per Svedenbring
Extern revisor

Revisionsberättelse

Gällande Bostadsrättsföreningen Diariet 5 och verksamhetsåret 2020

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna och sett över styrelsens förvaltning inom bostadsrättsföreningen Diariet 5 för verksamhetsåret 2020 (2020-01-01 - 2020-12-31).

Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och för förvaltningen av föreningen. Det är mitt ansvar att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen och hur denna har skötts.

Min revision har utförts genom att jag granskat ett slumpmässigt urval av tillgängliga verifikationer och då med särskild fokus på högre belopp och annan information som kan vara intressant. Detta har gett mig en rimlig fingervisning om hur föreningen skötts. Genom dessa stickprov kan jag ge en bedömning att årsredovisningen inte innehar några väsentliga fel.

Jag har även på grundval av alla de styrelseprotokoll jag fått mig tillgängliga, granskat beslut gällande åtgärder som utförts under verksamhetsåret och i samband med detta om styrelseledamöterna agerat i enlighet med gällande lagar och enligt föreningens stadgar.

Revisionen har inte gett mig något att anmärka på och årsredovisningen ger enligt min revision en korrekt och rättvis bild av föreningens resultat och balanserade medel.

Därför tillstyrker jag:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Ort Datum

Tungelsta 2021-03-09



Per Svedenbring

Av föreningen vald extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 018 000	1 018 054	1 018 000
Hyror lokaler	432 000	432 810	425 000
Hyror parkering	36 000	36 000	36 000
Hyror reklamplats	35 000	49 000	35 000
Öresutjämning	0	-20	0
	1 521 000	1 535 844	1 514 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-17 654	-10 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-37 000	-36 441	-36 000
Myndighetstillsyn	-8 000	-4 800	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 288	-1 000
Gård	-1 000	-260	-2 000
Serviceavtal	0	-1 236	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-584	-8 000
Fordon	0	-8 439	0
	-64 000	-71 701	-63 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-50 000
VVS	0	-26 807	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 813	0
Elinstallationer	0	-4 606	0
	-30 000	-33 226	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-70 000	0	0
Värmeanläggning	0	-3 875	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	-100 000
	-170 000	-3 875	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-33 000	-25 539	-31 000
Värme	-317 000	-293 126	-316 000
Vatten	-39 000	-50 036	-48 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-40 397	-41 000
Grovsopor	-9 000	-9 495	-8 000
	-433 000	-418 593	-444 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-41 549	-40 000
Tomträttsavgäld	-141 000	-140 900	-141 000
Kabel-TV	-159 000	-152 463	-159 000
	-342 000	-334 912	-340 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-88 000	-89 369	-87 274
	-88 000	-89 369	-87 274

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-373	-6 000
Föreningskostnader	-7 000	-838	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-484	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-90 000	-86 604	-87 000
Administration	-3 000	-1 083	-3 000
Korttidsinventarier	0	-8 589	0
Konsultarvode	0	-1 163	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 620	-6 000
	-117 000	-104 754	-107 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Revisionsarvode arvoderad	-12 000	-12 000	-15 000
Övriga arvoden	-5 000	-5 000	0
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-24 193	-24 000
	-101 000	-101 193	-99 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-133 000	-132 496	-133 000
Förbättringar	-43 000	-42 163	-43 000
	-176 000	-174 658	-176 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 521 000	-1 332 281	-1 466 274
RÖRELSERESULTAT	0	203 563	47 726
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Vinst försäljn korta värdep	0	20 780	0
Låneräntor	-39 000	-19 973	-39 000
	-39 000	807	-39 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-49 000	204 370	8 726
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-4 446	0
	0	-4 446	0
RESULTAT	-49 000	199 924	8 726

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