



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 – skräddarsydd 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 Karlberg 68

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 2029.
- 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 1984-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 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

Eva Helena Ljungberg	Ordförande
Malin Annelie Eek	Ledamot
Cristian Marcelo Pozo Molina	Ledamot
Christofer Roslin	Ledamot
Sigrid Ingalill Svensson	Ledamot

Gunnel Elisabet Odelberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Svein Martinsen Ordinarie Intern

Valberedning

Anders Bäckman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
URNAN 31	1989	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

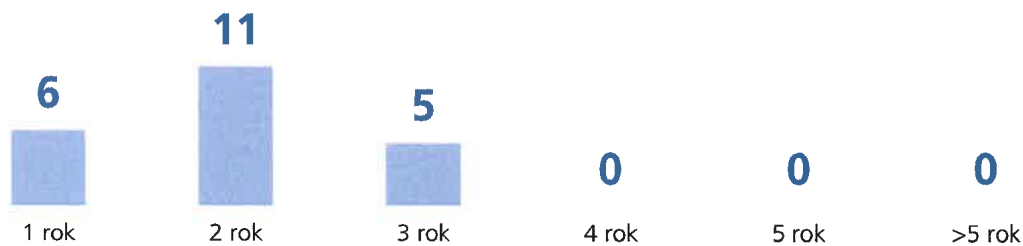
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 500 m², varav 1 360 m² utgör lägenhetsyta och 140 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Maskinuthyrning	140 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avfuktare källare installerad	2020	
Invändig renovering av hisskorg	2020	
Översyn och mindre reparationer tak	2020	
Belysning	2019	Kompletterande belysning i trapphus och källare
Kontroll av Ventilation	2019	Extra OVK
Jordförbättring för planteringar på bakgård och framsida.	2018	2040 liter (51 säckar) naturgödsblad planteringsjord.
Byte av huvudavloppsstam i källare.	2017	Enligt underhållsplan.
Reparation av sättningskador utvändigt trapp framsida.	2017	Enligt underhållsplan
Sanering asbest rör i källare och återisolering.	2017	Upptäckt av asbets vid besiktning av byte huvudavloppsstam.
Renovering del av fasad framsida.	2017	Ingick i Svenska Bostäders renovering av fasaden på framsidan.
Installation av fiber och fastighetsnät för datatrafik	2016	
Yttre källardör	2015	Källardörr utbytt
Tvättstuga	2012	Nya ytskikt och huvuddelen av maskinparken ersatt.
Utvändig fönstermålning	2012 - 2013	Utvändig målning och injustering av fastighetens samtilga fönster, samt utvändigt oljning av entreporten
Gården framför huset	2009 - 2010	Plattläggning, växtmaterial och sopstation.
Ny undercentral	2007	Undercentral för fjärrvärme ersatt.
Parkering	2001	Plattläggning och i samband med det byte av huvudavloppsledning.
Innergården	2001	Nyanläggning
Fönster	2000	Ljudisolerande åtgärd på fönster mot gatan.
Omputsning av fasad	1994	
Hiss	1994	Ny hissmotor och sänkning av hiss till källarplan.
Rörstambyte	1992 - 1993	
Elstambyte	1992	
Fönsterrenovering	1992	
Planerat underhåll	År	
Spolning av stam	2021	
Reparation av mur på bakgård mot grannfastighet	2021	
Målning av golv, ev väggar, korridorutrymmen källare, undercentral	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

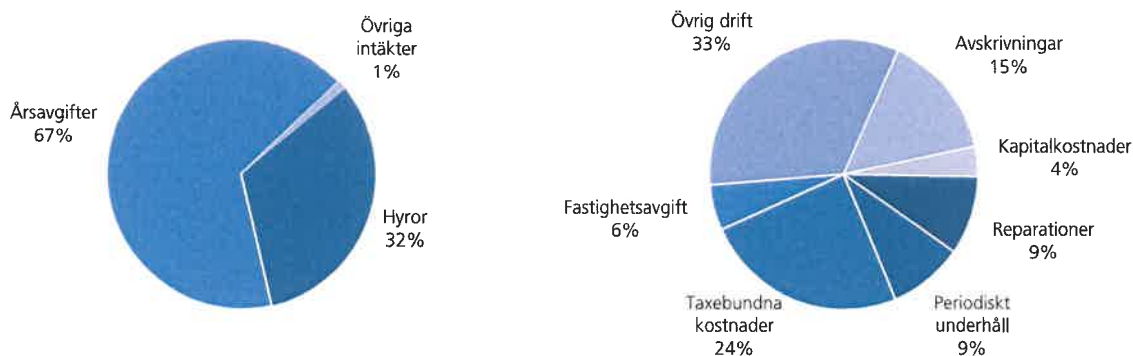
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem (uppsagt fr o m 2108 men löper i ytterligare 3 år)
Teknisk förvaltning	Saltsjöstaden AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Ownit (från våren 2016)
Städning	Fastighetsägarna Stockholm
Underhåll maskiner tvättstuga	Entema AB
El	E-on
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Sophämtning	Stockholm Vatten (Avfall) AB
Pappersåtervinning	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Funktionskontroll fjärrvärme	Fastighetsägarna Stockholm
Återkommande besiktning personhiss	Inspecta Sweden AB
Service och underhåll personhiss	Hissgruppen AB
Medlemstjänster	Fastighetsägarna Stockholm
Ovento	Serviceavtal avfuktningsaggregat

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 419 589	1 327 925
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 027 705	1 012 294
Finansiella intäkter	544	15
Minskning kortfristiga fordringar	550	7 690
	1 028 799	1 019 999
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	950 840	800 207
Finansiella kostnader	41 737	51 841
Minskning av långfristiga skulder	20 812	20 812
Minskning av kortfristiga skulder	28 108	55 475
	1 041 497	928 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 406 891	1 419 589
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-12 698	91 664

*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

Löpande underhåll har utförts under året

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	504	504	504	504
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 112	2 083	1 993	1 997
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 284	1 299	1 315	1 330
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	137	146	148	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	14	17	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	35	45	46
Soliditet (%)	86	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-140	-15	-11	-442
Nettoomsättning (tkr)	1 016	1 012	1 000	1 000

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 360 m² bostäder och 140 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	11 032 371	0	0	11 032 371
Upplåtelseavgifter	2 827 725	0	0	2 827 725
Fond för yttre underhåll	686 448	119 000	0	567 448
S:a bundet eget kapital	14 546 544	119 000	0	14 427 544
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 478 365	-119 000	-14 962	-3 344 403
Årets resultat	-139 551	-139 551	14 962	-14 962
S:a ansamlad förlust	-3 617 916	-258 551	0	-3 359 365
S:a eget kapital	10 928 628	-139 551	0	11 068 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-139 551
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 359 365
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 000
summa balanserat resultat	-3 617 916

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

104 500
-3 513 416

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	1 016 460	1 012 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 245	0
Summa rörelseintäkter		1 027 705	1 012 294
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-839 387	-660 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 453	-139 626
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-175 223	-175 223
Summa rörelsekostnader		-1 126 063	-975 430
RÖRELSERESULTAT		-98 358	36 864
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		544	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 737	-51 841
Summa finansiella poster		-41 193	-51 826
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-139 551	-14 962
ÅRETS RESULTAT		-139 551	-14 962

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 346 056	11 521 279
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 346 056	11 521 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 348 856	11 524 079
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 430 007	1 443 255
Summa kortfristiga fordringar		1 430 007	1 443 255
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 430 007	1 443 255
SUMMA TILLGÅNGAR		12 778 863	12 967 334

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 860 096	13 860 096
Fond för yttre underhåll	Not 13	686 448	567 448
Summa bundet eget kapital		14 546 544	14 427 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 478 365	-3 344 403
Årets resultat		-139 551	-14 962
Summa fritt eget kapital		-3 617 916	-3 359 365
SUMMA EGET KAPITAL		10 928 628	11 068 179
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 725 460	1 746 272
Summa långfristiga skulder		1 725 460	1 746 272
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	20 812	20 812
Leverantörsskulder		44 995	73 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	58 968	58 158
Summa kortfristiga skulder		124 775	152 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 778 863	12 967 334

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Tak	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	685 518	685 518
Hyror lokaler	295 722	291 557
Hyror parkering	35 200	35 200
Öresutjämning	20	19
	1 016 460	1 012 294

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	11 245	0
	11 245	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 249	25 351
	Fastighetsskötsel beställning	11 710	1 044
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 725
	Städning entreprenad	39 077	38 041
	Mattvätt/Hyrmattor	5 819	5 705
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 750
	Hissbesiktning	1 890	1 839
	Myndighetstillsyn	11 250	0
	Gemensamma utrymmen	338	1 875
	Gård	3 335	0
	Serviceavtal	11 854	8 800
	Förbrukningsmateriel	1 317	7 932
	Störningsjour och larm	0	16 895
		112 839	130 957
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 483	0
	Tvättstuga	10 449	994
	Entré/trapphus	2 463	0
	Lås	18 583	3 424
	VVS	26 218	3 284
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 442
	Elinstallationer	20 106	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 950	2 662
	Hiss	12 332	13 236
	Tak	5 494	0
		111 078	33 042
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	47 000	0
	Hiss	57 500	0
		104 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	22 639	25 855
	Värme	205 611	218 481
	Vatten	26 245	20 786
	Sophämtning/renhållning	22 171	18 028
	Grovsopor	9 738	0
		286 404	283 150
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	103 664	94 081
	Kabel-TV	21 194	20 742
	Bredband	35 640	35 685
		160 498	150 508
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 068	62 924
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	839 387	660 581

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	2 145
	Juridiska åtgärder	21 406	0
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	438	2 954
	Styrelseomkostnader	0	12 800
	Fritids- och trivselkostnader	897	297
	Förvaltningsarvode	69 604	68 546
	Administration	1 776	2 198
	Konsultarvode	5 650	40 984
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
		111 453	139 626

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	67 345	67 345
	Förbättringar	61 102	61 102
	Markanläggning	46 776	46 776
		175 223	175 223

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 618 000	15 618 000
	Utgående anskaffningsvärde	15 618 000	15 618 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 096 721	-3 921 497
	Årets avskrivningar enligt plan	-175 223	-175 223
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 271 944	-4 096 721
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 346 056	11 521 279
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 022 100	6 022 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 982 000	15 982 000
	Taxeringsvärde mark	38 881 000	38 881 000
		54 863 000	54 863 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 600 000	51 600 000
	Lokaler	3 263 000	3 263 000
		54 863 000	54 863 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 375	24 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 375	24 375
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 375	-24 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 375	-24 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	328 850	328 850
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	328 850	328 850
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-328 850	-328 850
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-328 850	-328 850
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 737	2 737
	Skattefordran	19 785	20 929
	Klientmedel hos SBC	901 630	914 328
	Placeringskonto hos SBC	505 261	505 261
	Fordringar kreditfakturor	594	0
		1 430 007	1 443 255

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	567 448	454 374
	Reservering enligt stadgar	119 000	119 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-5 926
	Vid årets slut	686 448	567 448

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,590 %	945 000	945 000	Rörligt
	Handelsbanken	2,170 %	801 272	822 084	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		1 746 272	1 767 084	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 812	-20 812	
			1 725 460	1 746 272	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 642 212 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 550 520	3 550 520

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	2 828	2 727
	Avgifter och hyror	56 140	55 431
		58 968	58 158

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget väsentligt har inträffat efter räkenskapsårets slut och inget planerat större underhållsarbete finns.

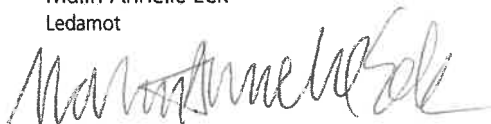
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 5 2021

Eva Helena Ljungberg
Ordförande



Malin Annelie Eek
Ledamot



Cristian Marcelo Pozo Molina
Ledamot

Christofer Roslin
Ledamot

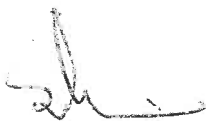


Sigrid Ingalill Svensson
Ledamot

Lisa Odellberg
suppleant



Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021



Svein Martinsen
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Karlberg 68

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Karlberg 68, organisationsnummer 716419-1962 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.


Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/5 2021



Svein Martinsen

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	685 000	685 518	685 000
Hyror lokaler	295 000	295 722	284 000
Hyror parkering	35 000	35 200	35 000
Öresutjämning	0	20	0
Fakturerade kostnader	0	11 245	0
	1 015 000	1 027 705	1 004 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-27 000	-26 249	-26 000
Fastighetskötsel beställning	-1 000	-11 710	-3 000
Fastighetskötsel gård beställning	-13 000	0	-15 000
Städning entreprenad	-40 000	-39 077	-39 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	-5 819	-6 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 890	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-11 250	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-338	0
Gård	-10 000	-3 335	-11 000
Serviceavtal	-10 000	-11 854	-15 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 317	-1 000
Störningsjour och larm	-6 000	0	0
	-125 000	-112 839	-118 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	-12 483	-32 000
Tvättstuga	0	-10 449	0
Entré/trapphus	0	-2 463	0
Lås	0	-18 583	0
VVS	0	-26 218	0
Elinstallationer	0	-20 106	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 950	0
Hiss	0	-12 332	0
Tak	0	-5 494	0
	-40 000	-111 078	-32 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-47 000	-200 000
Ventilation	-200 000	0	0
Hiss	0	-57 500	0
	-200 000	-104 500	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-27 000	-22 639	-28 000
Värme	-228 000	-205 611	-232 000
Vatten	-21 000	-26 245	-25 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-22 171	-25 000
Grovsopor	0	-9 738	0
	-295 000	-286 404	-310 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-98 000	-103 664	-95 000
Kabel-TV	-22 000	-21 194	-22 000
Bredband	-38 000	-35 640	-40 000
	-158 000	-160 498	-157 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 000	-64 068	-62 944
	-63 000	-64 068	-62 944

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-3 000	-1 838	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-21 406	0
Hysesförluster	0	0	0
Föreningskostnader	-3 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-13 000	0	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-897	0
Förvaltningsarvode	-73 000	-69 604	-70 000
Administration	-6 000	-1 776	-6 000
Konsultarvode	0	-5 650	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	-110 000	-111 453	-95 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-68 000	-67 345	-68 000
Förbättringar	-62 000	-61 102	-62 000
Markanläggning	-47 000	-46 776	-47 000
	-177 000	-175 223	-177 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 168 000 -1 126 063 -1 151 944

RÖRELSERESULTAT

-153 000 -98 358 -147 944

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	544	0
Låneräntor	-72 000	-41 716	-72 000
Övriga räntekostnader	0	-21	0
	-72 000	-41 193	-72 000

RESULTAT

-225 000 -139 551 -219 944

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