



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fornminnet



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 bostads-

rättsföreningen. 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 Fornminnet

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.

- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-22 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

Annika Birgitta Nelson	Ordförande
Björn Erik Carlström	Ledamot
Susanne Lilliengren	Ledamot
Eva Stina Tullia Stigell	Ledamot
John Henrik Svensson	Ledamot

Karl Peter Sebastian Jonsson	Suppleant
Filip Stefan Smedman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Erik Carlström, Karl Peter Sebastian Jonsson, Filip Stefan Smedman och John Henrik Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	Auktoriserad Revisor, BDO Mälardalen AB
-------------------	------------------	--

Valberedning

Marie Olofsson
Maja Säfström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ULVSKOGEN 2	2009	Stockholm
ULVSKOGEN 3	2009	Stockholm
FÄLTMARSKALKEN 2	2009	Stockholm
BERGSUDDEN 12	2009	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Söderbergs & Partners.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1910 - 1914 och består av 4 flerbostadshus.

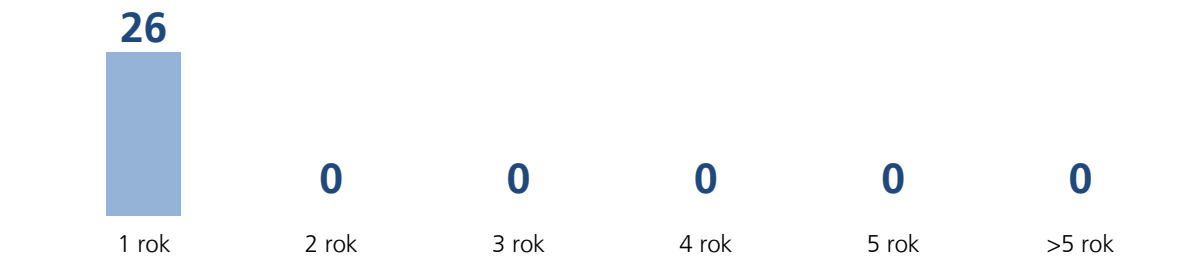
Fastigheternas värdeår är 1977.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 237 m², varav 1 237 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	OVK på Ulvskogen 3
Stambytet i kök	2019 - 2020	Stambytet påbörjades 2019 och kommer att slutföras våren 2020
Radonmätning	2019 - 2020	Radonmätning utförd i samtliga fastigheter
Underhåll takrännor	2019	Rensning av takrännor samtliga fastigheter
OVK-åtgärder	2018	Byte av kanaler och frånluftsfläktar i fastigheterna; Bergsudden 12, Fältmarskalken 2 & Ulvskogen 2
Renovering av råvindar	2018	Renoveras till bostadsyta
OVK	2015 - 2016	OVK med åtgärder och injustering
Byte av tvättutrustning i föreningens tvättstuga	2015	
Inventering av köksstammar	2015	
Fönsterrenovering	2012	Renovering och målning av fönster på Fältmarskalksvägen 24 A
Fasadmålning och viss renovering	2011	
Badrumsrenovering	2010	Stambyte
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte i kök	2019	Planerat byte av köksstammar under sommaren
Energideklaration	2020	Utförd februari 2020
Byte av entrétrappor	2020	Bytet kommer att ske på Fältmarskalksvägen 28 B, 30 A & 24 A
Stambyte i kök	2020	Stambyte påbörjades 2019 och kommer att slutföras våren 2020
Ny lösning för dagvatten	2021	Avledning till stenkista samt reparation av grundmurar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsjour helg och kväll	Securitas
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Cortea

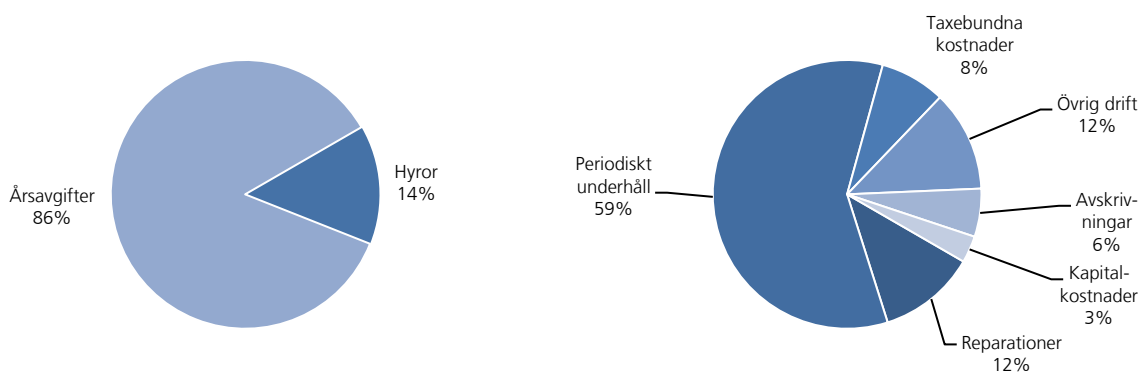
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-02-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 210 915	1 087 456
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 115 379	1 123 585
Finansiella intäkter	64	249
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 003
Kapitaltillskott	0	56 874
Ökning av långfristiga skulder	1 500 000	2 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	454 089
	2 615 443	4 140 800
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 980 406	1 909 524
Finansiella kostnader	139 938	107 818
Ökning av kortfristiga fordringar	7 930	0
Minskning av kortfristiga skulder	558 821	0
	4 687 095	2 017 342
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 139 262	3 210 915
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 071 652	2 123 458

*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

Stambyte samt relining av köksstammar slutförd våren 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	864	873	916	916
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 200	1 200	1 200	1 200
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 026	7 668	6 112	6 112
Elkostnad/m ² totalyta	89	105	106	96
Värmekostnad/m ² totalyta	105	109	122	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	37	54	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	87	75	68
Soliditet (%)	63	69	78	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 256	-1 165	-266	-5
Nettoomsättning (tkr)	1 113	1 124	1 054	1 054

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 237 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 964 809	0	0	16 964 809
Upplåtelseavgifter	870 720	0	0	870 720
Kapitaltillskott	5 806 874	0	0	5 806 874
Fond för yttre underhåll	84 918	84 918	-128 503	128 503
S:a bundet eget kapital	23 727 321	84 918	-128 503	23 770 906
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 809 466	-84 918	-1 036 698	-1 687 851
Årets resultat	-3 256 407	-3 256 407	1 165 201	-1 165 201
S:a ansamlad förlust	-6 065 874	-3 341 325	128 503	-2 853 051
S:a eget kapital	17 661 447	-3 256 407	0	20 917 855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 256 407
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 724 549
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 918
summa balanserat resultat	-6 065 874

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

84 918
-5 980 956

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	1 113 467	1 123 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 913	16
Summa rörelseintäkter		1 115 379	1 123 585
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 708 001	-1 705 928
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 462	-181 268
Personalkostnader	Not 6	-45 943	-22 328
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-251 506	-271 693
Summa rörelsekostnader		-4 231 912	-2 181 217
RÖRELSERESULTAT		-3 116 533	-1 057 632
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 938	-107 818
Summa finansiella poster		-139 874	-107 569
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 256 407	-1 165 201
ÅRETS RESULTAT		-3 256 407	-1 165 201

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	26 656 542	26 901 952
Inventarier	Not 9	0	6 097
Summa materiella anläggningstillgångar		26 656 542	26 908 049
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 656 542	26 908 049
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 540	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 208 515	3 278 778
Summa kortfristiga fordringar		1 215 055	3 278 778
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 246	1 246
Summa kassa och bank		1 246	1 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 216 301	3 280 024
SUMMA TILLGÅNGAR		27 872 844	30 188 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 835 529	17 835 529
Kapitaltillskott		5 806 874	5 806 874
Fond för yttre underhåll	Not 11	84 918	128 503
Summa bundet eget kapital		23 727 321	23 770 906
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 809 466	-1 687 851
Årets resultat		-3 256 407	-1 165 201
Summa fritt eget kapital		-6 065 874	-2 853 051
SUMMA EGET KAPITAL		17 661 447	20 917 855
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 590 000	8 465 000
Summa långfristiga skulder		4 590 000	8 465 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 375 000	0
Leverantörsskulder		25 875	614 029
Skatteskulder		72 956	70 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	147 565	120 625
Summa kortfristiga skulder		5 621 396	805 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 872 844	30 188 072

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	250 år	250 år
Värme/kylanläggning	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Byggnad/vind	120 år	120 år
Ventilation	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	953 856	979 624
Årsavgifter - bortfall	0	-15 688
Hyror bostäder	159 602	159 602
Öresutjämnning	8	30
	1 113 467	1 123 569

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 913	16
	1 913	16

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	8 319	7 999
	Fastighetsskötsel beställning	2 264	2 389
	Snöröjning/sandning	0	1 739
	Städning entreprenad	11 776	17 550
	Städning enligt beställning	0	1 875
	Myndighetstillsyn	17 394	20 963
	Garage/parkering	186	0
	Gård	3 927	5 312
	Serviceavtal	1 398	0
	Förbrukningsmateriel	4 208	2 036
	Störningsjour och larm	0	5 048
	Brandskydd	37 550	0
	Fordon	195	450
		87 218	65 361
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 047	0
	Hyreslägenheter	7 594	13 400
	Brf Lägenheter	499	0
	Gemensamma utrymmen	32 742	0
	Tvättstuga	8 150	0
	Källare	0	699
	Lås	14 009	11 516
	VVS	256 507	42 985
	Värmeanläggning/undercentral	42 175	7 370
	Ventilation	0	18 500
	Elinstallationer	3 188	0
	Skador/klotter/skadegörelse	66 439	16 150
	Vattenskada	77 950	57 950
		510 300	168 570
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	2 548 975	880 663
	Tak	0	36 194
	Fönster	11 064	0
	Mark/gård/utemiljö	5 500	0
		2 565 539	916 857
	Taxebundna kostnader		
	El	109 942	129 987
	Värme	129 764	134 652
	Vatten	59 032	46 386
	Sophämtning/renhållning	42 237	32 237
	Grovsopor	0	14 265
		340 975	357 527
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 286	50 032
	Tomträttsavgäld	90 800	90 800
	Kabel-TV	7 209	7 119
	Bredband	11 520	13 860
		166 815	161 811
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 154	35 802
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 708 001	1 705 928

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	759	3 654
	Juridiska åtgärder	1 719	0
	Inkassering avgift/hyra	500	850
	Hysesförluster	0	6 575
	Revisionsarvode extern revisor	45 938	41 039
	Föreningskostnader	20 542	2 836
	Fritids- och trivselkostnader	1 281	2 704
	Förvaltningsarvode	66 396	65 386
	Administration	35 473	52 035
	Korttidsinventarier	12 577	0
	Konsultarvode	36 518	1 530
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		226 462	181 268

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 963	16 990
	Sociala kostnader	10 980	5 338
		45 943	22 328

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	120 075	120 075
	Förbättringar	125 335	127 232
	Inventarier	6 097	24 386
		251 506	271 693

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 552 670	28 552 670
	Utgående anskaffningsvärde	28 552 670	28 552 670
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 650 719	-1 403 412
	Årets avskrivningar enligt plan	-245 410	-247 306
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 896 128	-1 650 719
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 656 542	26 901 952
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 497 000	13 497 000
	Taxeringsvärde mark	14 809 000	14 809 000
		28 306 000	28 306 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 306 000	28 306 000
		28 306 000	28 306 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 931	121 931
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	121 931	121 931
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-115 834	-91 448
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 097	-24 386
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-121 931	-115 834
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	6 097
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	70 149	69 109
	Klientmedel hos SBC	1 138 016	3 209 669
	Inkasso	350	0
		1 208 515	3 278 778

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	128 503	241 408
	Reservering enligt stadgar	84 918	84 918
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-128 503	-197 823
	Vid årets slut	84 918	128 503

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB 1,100 %	1 500 000	0	2022-02-28
	SEB 1,160 %	2 500 000	2 500 000	2021-10-28
	SEB 1,440 %	2 875 000	2 875 000	2021-11-28
	SEB 1,540 %	3 090 000	3 090 000	2022-10-18
	Summa skulder till kreditinstitut	9 965 000	8 465 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-5 375 000	0	
		4 590 000	8 465 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 965 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 465 000	8 465 000


Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	40 650	40 650
	Sociala avgifter	12 772	12 772
	Ränta	4 125	3 047
	Avgifter och hyror	90 018	64 156
		147 565	120 625

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avledning av dagvatten till stenistor samt översyn av hängrännor.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den / 2021



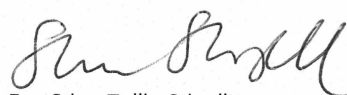
Annika Birgitta Nelson
Ordförande



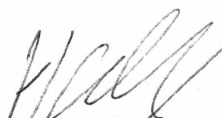
Björn Erik Carlström
Ledamot



Susanne Lilliengren
Ledamot

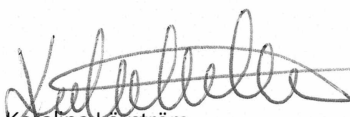


Eva Stina Tullia Stigell
Ledamot



John Henrik Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 - 2021



Karolina Lovström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fornminnet
Org.nr. 769613-6527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fornminnet för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

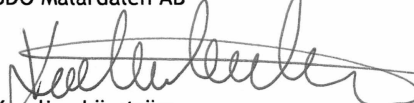
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 8 juni 2021

BDO Mälardalen AB


Karolina Lövsström
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	997 000	953 856	953 000
Hyror bostäder	163 000	159 602	159 000
Öresutjämning	0	8	0
Övriga intäkter	0	1 913	0
	1 160 000	1 115 379	1 112 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-9 000	-8 319	-8 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-2 264	0
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-12 000	-11 776	-11 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Myndighetstillsyn	-3 000	-17 394	-32 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Garage/parkering	0	-186	0
Gård	-10 000	-3 927	-9 000
Serviceavtal	0	-1 398	0
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 208	-6 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	0
Brandskydd	0	-37 550	-1 000
Fordon	0	-195	0
	-48 000	-87 218	-73 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-65 000	-1 047	-50 000
Hyreslägenheter	0	-7 594	0
Brf Lägenheter	0	-499	0
Gemensamma utrymmen	0	-32 742	0
Tvättstuga	0	-8 150	0
Lås	0	-14 009	0
VVS	0	-256 507	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-42 175	0
Elinstallationer	0	-3 188	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-66 439	0
Vattenskada	0	-77 950	0
	-65 000	-510 300	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-400 000	0	0
Entré/trapphus	0	0	-100 000
Stambyte	0	-2 548 975	-2 800 000
Fönster	0	-11 064	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 500	0
	-400 000	-2 565 539	-2 900 000
Taxebundna kostnader			
El	-136 000	-109 942	-123 000
Värme	-141 000	-129 764	-142 000
Vatten	-47 000	-59 032	-60 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-42 237	-32 000
Grovsopor	-15 000	0	-13 000
	-373 000	-340 975	-370 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-53 000	-57 286	-47 000
Tomträttsavgäld	-91 000	-90 800	-91 000
Kabel-TV	-8 000	-7 209	-8 000
Bredband	-15 000	-11 520	-15 000
	-167 000	-166 815	-161 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-37 154	-35 825
	-36 000	-37 154	-35 825
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-759	0
Juridiska åtgärder	0	-1 719	0
Inkassering avgift/hyra	0	-500	0
Revisionsarvode extern revisor	-43 000	-45 938	-19 000
Föreningskostnader	-20 000	-20 542	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 281	-1 500
Förvaltningsarvode	-69 000	-66 396	-67 000
Administration	-5 000	-35 473	-3 000
Korttidsinventarier	0	-12 577	0
Konsultarvode	-50 000	-36 518	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 760	-5 000
	-196 000	-226 462	-102 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-37 000	-34 963	-37 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-10 980	-12 000
	-49 000	-45 943	-49 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-121 000	-120 075	-120 000
Förbättringar	-126 000	-125 335	-121 000
Inventarier	0	-6 097	-6 000
	-247 000	-251 506	-247 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 581 000	-4 231 912	-3 988 325
RÖRELSERESULTAT	-421 000	-3 116 533	-2 876 325
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Låneräntor	-138 000	-139 892	-126 000
Övriga räntekostnader	0	-46	0
	-138 000	-139 874	-126 000
RESULTAT	-559 000	-3 256 407	-3 002 325

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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