

# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skånsta Södra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 maj 2019 - 30 april 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 2017 och 2046.
- 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 1986-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 1995-06-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

##### Styrelsen

Yvonne Jansson	Ledamot
Ylva Christina Karlsson	Ledamot
Thomas Winquist	Ledamot
Rolf Ingemar Sköld	Ledamot
Astrid Margareta Tollebäck	Ledamot

Gärda Agneta Ingeborg Johansson    Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Kristina Ahlstrand                            Ordinarie Extern                            MAZARS

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skånsta 4:212	1987	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via värmeåtervinningsaggregat.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 12 flerbostadshus och 13 småhus.

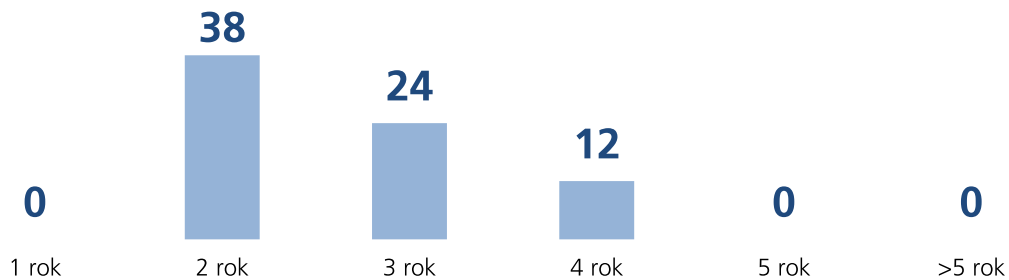
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 786 m<sup>2</sup>, varav 4 824 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 962 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Gäststuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny beläggning på vägar	2017 - 2018	
Ventilationsåtgärder	2017 - 2018	
Värmepumpar	2017 - 2018	byter ut gamla
Varmvattenberedare	2017 - 2018	byter ut gamla

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

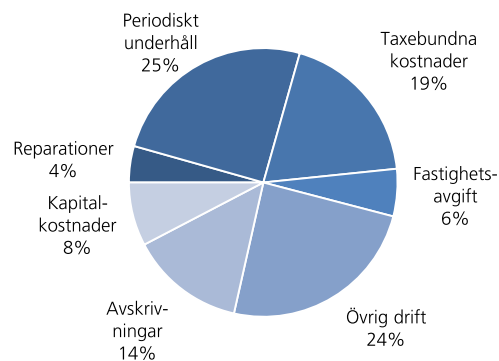
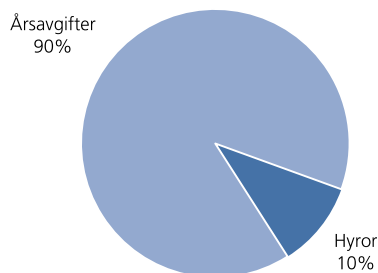
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2046.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 692 888</b>	<b>2 084 006</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 915 878	4 924 406
Finansiella intäkter	36	241
Minskning kortfristiga fordringar	0	56 407
Ökning av kortfristiga skulder	178 437	0
	<b>5 094 351</b>	<b>4 981 054</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 138 951	3 544 546
Finansiella kostnader	407 647	473 722
Ökning av kortfristiga fordringar	28 623	0
Minskning av långfristiga skulder	307 296	307 296
Minskning av kortfristiga skulder	0	46 609
	<b>4 882 517</b>	<b>4 372 173</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 906 211</b>	<b>2 692 888</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>213 323</b>	<b>608 881</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Under verksamhetsåret har vi haft snickare i området som bytt trasiga knutbrädor, dörrfoder, vindskivor samt delar av ytterpaneler.

Det har även varit plåtslagare på plats som bytt takrännor, stuprör och vindplåtar. Det har anlagts en stödmur samt förnyat div rabatter. Papperskorgar har monterats och samtliga sandlådor är utbytta i området.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st

Överlåtelse under året: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	913	893	893	893
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 244	6 167	6 230	6 286
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	31	29	25
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	82	81	60
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	80	94	164
Soliditet (%)	13	14	14	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-361	172	398	-1 370
Nettoomsättning (tkr)	4 916	4 923	4 933	4 941

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 824 m<sup>2</sup> bostäder och 962 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 350 090	0	0	4 350 090
Fond för yttre underhåll	357 704	357 704	-357 704	357 704
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 707 794</b>	<b>357 704</b>	<b>-357 704</b>	<b>4 707 794</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	398 344	-357 704	530 091	225 957
Årets resultat	-361 319	-361 319	-172 387	172 384
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>37 024</b>	<b>-719 023</b>	<b>357 704</b>	<b>398 341</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 744 818</b>	<b>-361 319</b>	<b>0</b>	<b>5 106 135</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-361 319
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	756 046
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-357 704</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>37 023</b>

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

<u>357 704</u>
<b>394 727</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 MAJ - 30 APRIL		2019-2020	2018-2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 915 578	4 923 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	1 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 915 878</b>	<b>4 924 406</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 213 983	-2 609 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 152	-342 709
Personalkostnader	Not 6	-618 816	-592 173
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-730 635	-733 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 869 587</b>	<b>-4 278 541</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>46 291</b>	<b>645 865</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 647	-473 722
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-407 611</b>	<b>-473 481</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-361 319</b>	<b>172 384</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-361 319</b>	<b>172 384</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	32 754 632	33 482 925
Maskiner	Not 9	29 157	31 498
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 783 788</b>	<b>33 514 423</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 783 788</b>	<b>33 514 423</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 196	76
Övriga fordringar	Not 11	104 960	1 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	80 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>110 156</b>	<b>81 533</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 906 211	2 692 888
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 906 211</b>	<b>2 692 888</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 016 367</b>	<b>2 774 421</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 800 155</b>	<b>36 288 844</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 350 090	4 350 090
Fond för yttre underhåll	Not 13	357 704	357 704
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 707 794</b>	<b>4 707 794</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		398 344	225 957
Årets resultat		-361 319	172 384
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>37 024</b>	<b>398 341</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 744 818</b>	<b>5 106 135</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 826 670	10 325 568
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 826 670</b>	<b>10 325 568</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 295 710	20 104 108
Leverantörsskulder		347 384	173 353
Skatteskulder		7 822	5 326
Övriga skulder		102 358	112 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	475 393	461 607
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 228 667</b>	<b>20 857 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 800 155</b>	<b>36 288 844</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	2019-2020	2018-2019
Byggnader	71 år	71 år
Värme/kylanläggning	10 år	10 år
Markanläggning	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	4 404 984	4 404 984
Hyror garage	510 600	518 400
Öresutjämning	-6	2
	<b>4 915 578</b>	<b>4 923 386</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga intäkter	300	1 020
	<b>300</b>	<b>1 020</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	7 115
	Snöröjning/sandning	30 182	27 032
	Mattvätt/Hyrmattor	594	0
	Gemensamma utrymmen	980	13 289
	Garage	7 200	7 200
	Gård	29 944	64 412
	Förbrukningsmateriel	20 551	61 938
	Fordon	38 339	36 308
		<b>127 789</b>	<b>217 294</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	5 813
	Tvättstuga	16 556	31 288
	Entré/trapphus	781	0
	Lås	584	5 417
	Installationer	1 250	0
	VVS	37 477	63 924
	Värmeanläggning/undercentral	38 148	8 563
	Ventilation	0	33 851
	Elinstallationer	47 851	83 841
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	32 132	5 688
	Bredband	0	8 405
	Fasad	0	22 365
	Mark/gård/utemiljö	53 083	20 460
	Garage/parkering	2 344	26 991
		<b>230 206</b>	<b>316 606</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	458 951
	Värmeanläggning	93 400	144 000
	Tak	947 065	0
	Fasad	278 750	0
		<b>1 319 215</b>	<b>602 951</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	195 797	182 010
	Vatten	523 313	483 406
	Sophämtning/renhållning	254 466	163 540
	Grovsopor	27 409	23 738
		<b>1 000 985</b>	<b>852 694</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	110 708	101 135
	Bredband	126 970	123 075
		<b>237 678</b>	<b>224 210</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>298 110</b>	<b>395 909</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 213 983</b>	<b>2 609 664</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>
	Tele- och datakommunikation	34 991	37 451
	Juridiska åtgärder	11 759	57 031
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	43 000	36 250
	Föreningskostnader	14 156	17 810
	Styrelseomkostnader	9 708	7 889
	Fritids- och trivselkostnader	1 447	1 270
	Studieverksamhet	0	1 188
	Förvaltningsarvode	112 136	108 274
	Förvaltningsarvoden övriga	19 339	19 364
	Administration	17 194	13 273
	Korttidsinventarier	30 250	26 325
	Konsultarvode	4 500	7 000
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 240	6 120
	OBS konto	0	1 182
		<b>306 152</b>	<b>342 709</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	339 200	253 400
	Löner	199 525	242 000
	Sociala kostnader	80 091	96 773
		<b>618 816</b>	<b>592 173</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>
	Byggnad	634 000	634 000
	Förbättringar	85 206	85 206
	Markanläggning	9 087	9 087
	Maskiner	2 341	5 702
		<b>730 635</b>	<b>733 996</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	47 921 148	47 921 148
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 921 148</b>	<b>47 921 148</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 438 223	-13 709 929
	Årets avskrivningar enligt plan	-728 294	-728 294
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 166 516</b>	<b>-14 438 223</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 754 632</b>	<b>33 482 925</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 500 000	1 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 747 000	37 685 000
	Taxeringsvärde mark	22 544 000	16 132 000
		<b>64 291 000</b>	<b>53 817 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	60 616 000	50 424 000
	Lokaler	3 675 000	3 393 000
		<b>64 291 000</b>	<b>53 817 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	40 216	40 216
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 216</b>	<b>40 216</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 718	-3 016
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 341	-5 702
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 059</b>	<b>-8 718</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>29 157</b>	<b>31 498</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	2 017 360	2 017 360
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 017 360</b>	<b>2 017 360</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 017 360	-2 017 360
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 017 360</b>	<b>-2 017 360</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>	
	Skattekonto		103 723	0	
	Fordringar		1 237	1 237	
			<b>104 960</b>	<b>1 237</b>	
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>	
	Preliminärskatt		0	80 220	
			<b>0</b>	<b>80 220</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>	
	Vid årets början		357 704	357 704	
	Reservering enligt stadgar		357 704	357 704	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		-357 704	-357 704	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>357 704</b>	<b>357 704</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,700 %	277 000	277 000	2020-04-03
	Handelsbanken	1,110 %	10 325 568	10 439 712	2021-06-01
	Handelsbanken	1,180 %	4 765 198	4 849 198	2024-06-01
	Handelsbanken	1,700 %	290 000	290 000	2020-06-20
	Handelsbanken	1,700 %	4 832 000	4 832 000	2020-06-04
	Handelsbanken	1,700 %	9 632 614	9 741 766	2020-05-06
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 122 380</b>	<b>30 429 676</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 295 710	-20 104 108	
			<b>14 826 670</b>	<b>10 325 568</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 801 900 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
	Fastighetsinteckningar	43 903 000	43 903 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
	Löner	0	3 850
	Sociala avgifter	0	1 210
	Ränta	65 651	62 170
	Avgifter och hyror	409 742	394 377
		<b>475 393</b>	<b>461 607</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

ÅKERSBERGA den 14 / 10 2020

  
Yvonne Jansson  
Ledamot

  
Ylva Christina Karlsson  
Ledamot

  
Thomas Winquist  
Ledamot

  
Rolf Ingemar Sköld  
Ledamot

  
Astrid Margareta Tolleback  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 10 2020

  
Kristina Ahlström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skånsta Södra  
Org. nr 716419-5914

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skånsta Södra för räkenskapsåret 1 maj 2019 - 30 april 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorans ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skånsta Södra för räkenskapsåret 1 maj 2019 - 30 april 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Skånsta Södra enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla årsstämma innan 30 september i enlighet med föreningens stadgar.

Stockholm, 2020-10-21

Kristina Ahlstrand  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020/2021</b>	<b>Utfall 2019/2020</b>	<b>Budget 2019/2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 404 000	4 404 984	4 404 000
Hyror garage	511 000	510 600	518 000
Öresutjämning	0	-6	0
Övriga intäkter	0	300	0
	<b>4 915 000</b>	<b>4 915 878</b>	<b>4 922 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-30 182	-15 000
Mattvätt/Hymattor	0	-594	0
Gemensamma utrymmen	-9 000	-980	-5 000
Garage	-11 000	-7 200	-8 000
Gård	-41 000	-29 944	-19 000
Förbrukningsmateriel	-68 000	-20 551	-55 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	-5 000
Brandskydd	0	0	-1 000
Fordon	0	-38 339	-30 000
	<b>-153 000</b>	<b>-127 789</b>	<b>-140 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-350 000	0	-300 000
Tvättstuga	0	-16 556	0
Entré/trapphus	0	-781	0
Lås	0	-584	0
Installationer	0	-1 250	0
VVS	0	-37 477	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-38 148	0
Elinstallationer	0	-47 851	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-32 132	0
Mark/gård/utemiljö	0	-53 083	0
Garage/parkering	0	-2 344	0
	<b>-350 000</b>	<b>-230 206</b>	<b>-300 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Värmeanläggning	0	-93 400	0
Tak	0	-947 065	0
Fasad	0	-278 750	0
	<b>0</b>	<b>-1 319 215</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-190 000	-195 797	-177 000
Vatten	-484 000	-523 313	-475 000
Sophämtning/renhållning	-171 000	-254 466	-168 000
Grovsopor	-25 000	-27 409	-26 000
	<b>-870 000</b>	<b>-1 000 985</b>	<b>-846 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-106 000	-110 708	-103 000
Bredband	-129 000	-126 970	-125 000
	<b>-235 000</b>	<b>-237 678</b>	<b>-228 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-301 974	-301 962	-248 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	3 852	0
	<b>-301 974</b>	<b>-298 110</b>	<b>-248 000</b>

BUDGET	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-39 000	-34 991	-43 000
Juridiska åtgärder	0	-11 759	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-38 000	-43 000	-49 000
Föreningskostnader	-18 000	-14 156	-21 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-9 708	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 447	0
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-114 000	-112 136	-113 000
Förvaltningsarvodena övriga	-21 000	-19 339	-23 000
Administration	-20 000	-17 194	-17 000
Korttidsinventarier	0	-30 250	0
Konsultarvode	0	-4 500	0
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 007	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 240	-6 000
	<b>-271 000</b>	<b>-306 152</b>	<b>-280 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	-4 000	3 850	0
Lön - fastighetsskötsel	-239 000	-203 375	-203 000
Lön - övrigt	0	0	-30 000
Styrelsearvode	-204 000	-339 200	-204 000
Arbetsgivaravgifter	-87 000	-80 091	-87 000
	<b>-534 000</b>	<b>-618 816</b>	<b>-524 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-634 000	-634 000	-634 000
Förbättringar	-86 000	-85 206	-86 000
Markanläggning	-10 000	-9 087	-10 000
Maskiner	-5 000	-2 341	-5 000
	<b>-735 000</b>	<b>-730 635</b>	<b>-735 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 449 974</b>	<b>-4 869 587</b>	<b>-3 301 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 465 026</b>	<b>46 291</b>	<b>1 621 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	36	0
Låneräntor	-470 000	-407 077	-470 000
Räntekostnader skattekonto	0	-334	0
Övriga räntekostnader	0	-236	0
	<b>-470 000</b>	<b>-407 611</b>	<b>-470 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>995 026</b>	<b>-361 319</b>	<b>1 151 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)