



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Moroten 1-3

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 2020 och 2029.
- 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.
- 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 1977-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Jörgen Michael Heine Hallgren	Ordförande	
Rasmus Johan Joakim Bengtsson	Vice ordförande	
Laura Aleksandra Blixth	Sekreterare	
Johan Khan	Fastighetsansvarig	
Kaj Kaarle Gabriel Linnsén	Ledamot	Avgick vid årsstämman 2020-05-27
Anna Maria Odhe	Ledamot	
Bo Allan Otto Michael Varenius	Ledamot	
Bengt Johan Widfeldt	Ledamot	

Anders Wilhelm Forsberg	Suppleant/Kassör
Anders Fridé Johan Gagné	Suppleant
Aulis Ilmari Hakanen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Laura Aleksandra Blixth, Anders Wilhelm Forsberg, Anders Fridé Johan Gagné, Aulis Ilmari Hakanen, Jörgen Michael Heine Hallgren, Johan Khan, Anna Maria Odhe och Bengt Johan Widfeldt.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stina Pettersson	Ordinarie Extern	KPMG
Bertil Sjöstrand	Ordinarie Intern	
Kerstin Hagwall	Suppleant Intern	

Valberedning

Gerd Hedwall	
Christina Hinzer	
Kerstin Jungstedt	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MOROTEN 1	1977	Solna
MOROTEN 2	1977	Solna
MOROTEN 3	1977	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

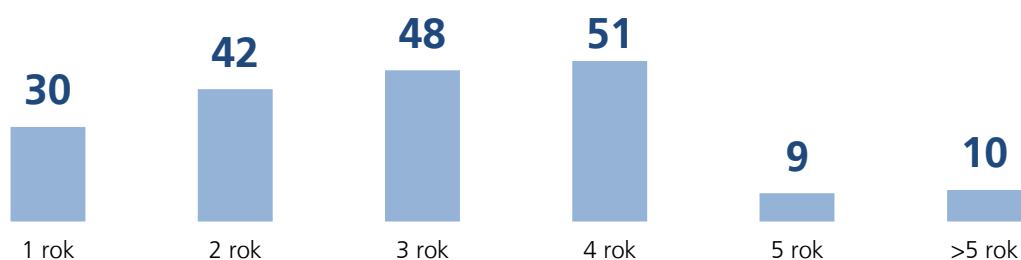
Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 708 m², varav 14 708 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 190 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Expedition fastighetsskötare	40 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Expedition Fastighetsskötare Motionslokal 26 kvm	Delas med Brf Gurkan I uppgång 48 nb, nyttjas fritt av medlemmar
Styrelserum och arkiv Föreningens förrådslokal Grovsofhus (fristående) 43 kvm 23 st extra förråd Föreningens markyta 9 420 kvm	I uppgång 54 Före detta piskrum 48 nb Uppfördes 1991 Dessa är alla uthyrda Ägs av föreningen efter friköp från Solna stad 2001

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Slipning/polering av korridor- och trapphusgolv	2020	
Tilläggsisolering av vind	2020	
Rensning av ventilationskanaler	2020	
Byte av styrenhet till samtliga värmebatterier i entrétak	2020	
Byte av gamla och uttjänta tvättstugemaskiner	2020	
Belysningsarbeten i korridor och trapphus	2019	
Renovera / måla om korridorer och trapphus	2019	
Stambyte	2017 - 2019	
Renovering av balkonger	2016	
OVK-besiktning	2016	
Stamspolning	2015	
Renovering entrépartier, nya portar med passersystem	2014	
Byte av tvättmaskiner	2014 - 2016	Löpande utbyte av gamla tvättmaskiner
Radonsanering	2012	Föreningens radonvärden har godkänts 2014 efter saneringen.
Byte av hissar i samtliga fastigheter	2010 - 2011	Kone
Anskaffning av fastighetsnät/bredband	2010	Utfört av Ownit
Energideklaration av fastigheterna	2009	Utförd av Notorkonsult
Byte av radiatorventiler	2008	
Byte frånluftsfläktar	2008 - 2011	
Byte undertak trapphus	2004	
Ombyggnad tvättstugor	2003 - 2005	Moroten 1, Moroten 3, Moroten 2
Dränering av Moroten 3	2003	
Omläggning av tak	2002 - 2003	Ny fiberarmerad takmatta

Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2020	Påbörjad
Byte tvättmaskiner	2021	Löpande
Elcentraler	2021	
Byte av stamventiler VS	2021	
Fasadbeklädnad komplettering	2021	
Målning Hiss och Fläktrum	2022	
Målning takluckor	2022	
Målning Sophus	2022	
Byte UC	2023	
Underhåll fönster	2023	
Målning fönsterbleck	2023	
Rör korridor	2024	
Asfaltering utemiljö	2024	
Takbeklädnad	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

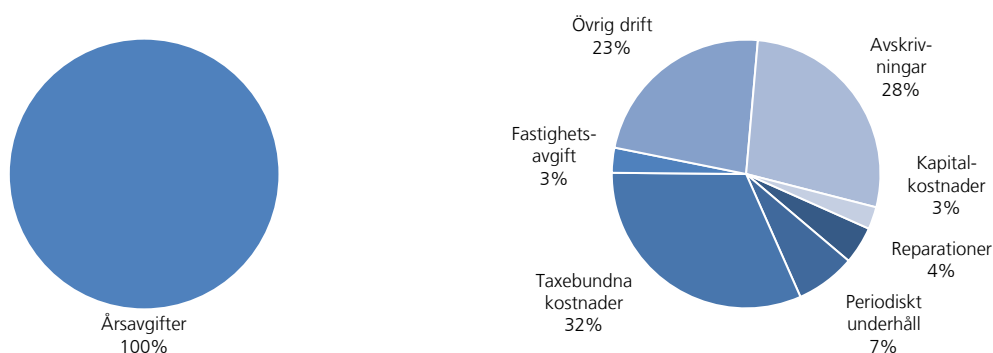
Avtal	Leverantör
Kabel-TV	ComHem
Bredband	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Revision (extern revisor)	KPMG
Bank, lån	Svenska Handelsbanken AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetservice
Hissunderhåll och hissjour	Trygga hiss AB
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta
Pappers- och kartongavfall, glas	Stena Recycling
Grovsopor	SITA Sverige
Larm och Jourmontör	Securitas Sverige
Elleverans	Eskilstuna Energi & Miljö
Eldistribution	Vattenfall
Elavräkning	Techem
Fjärrvärme	NorrEnergi
Hushållsvatten/avlopp	Solna vatten
Parkeringsbevakning	Aimo park
Driftavtal inpasseringssystem	Punctum Lås och Larm AB
Trädgårdsskötsel	Nordic Garden
Snöröjning	Nordic Garden
Matafall	Solna Stad
Städning av trapphus och korridorer	Fastighetsstäd i Stockholm KB
Sopsug	Solna Stad

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 299 155	9 231 355
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 397 834	7 577 249
Finansiella intäkter	161	268
Minskning kortfristiga fordringar	35 281	0
Medlemsinsatser	3 320 000	6 420 000
Ökning av långfristiga skulder	0	22 000 000
	11 753 276	35 997 517
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 145 891	9 886 998
Finansiella kostnader	237 454	200 893
Ökning av materiella anläggningstillgångar	116 250	23 464 634
Ökning av kortfristiga fordringar	0	34 942
Minskning av långfristiga skulder	6 257 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 613 311	1 342 251
	14 370 405	34 929 717
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 682 025	10 299 155
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 617 129	1 067 800

*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

Styrelsen har under året omförhandlat avtalet med SBC gällande ekonomisk förvaltning inklusive administrering av den nu lagstadgade redovisningen av moms gällande individuell mätdata, i vårt fall den separata el-mätningen, samt även upphandlat nytt avtal för skötsel av föreningens hissar.

Dialog med Solna kommun samt med grannföreningar har förts, och fortsätter fortfarande, kring befintlig sopsug för hushållsavfall.

Ny extern revisor har kontrakterats. Den person som föreslogs av valberedningen på stämman i maj 2020 hade valt att avsluta sin anställning på KPMG men vi fick förmånen att få jobba med Stina Pettersson istället.

Ett långsiktigt arbete med inriktning till att minska husens energiförluster har också påbörjats. Ett resultat av detta arbete är att taken har fått ett extra lager med isolering.

Under året har även arbetet med OVK påbörjats och kommer att slutföras under Q1 2021.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning och debitering (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 190 st
Överlåtelse under året: 13 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 263
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 266

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	587	505	503	502
Hyror/m ² hyresrättsyta	30	243	512	672
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 793	3 228	1 701	0
Elkostnad/m ² totalyta	32	56	54	65
Värmekostnad/m ² totalyta	99	101	104	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	17	10	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	14	4	0
Soliditet (%)	62	57	68	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-414	-3 685	353	729
Nettoomsättning (tkr)	8 355	7 272	7 573	7 787

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 708 m² bostäder.

Föreningen har inte förändrat sina avgifter väsentligt under året, skillnaden i nyckeltalet beror på försäljning av hyresrätt som gör att ytan har omfördelats.

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	21 072 144	85 500	0	20 986 644
Upplåtelseavgifter	40 906 815	3 234 500	0	37 672 315
Fond för yttre underhåll	5 292 305	678 000	-3 606 951	8 221 256
S:a bundet eget kapital	67 271 264	3 998 000	-3 606 951	66 880 215
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	17 752	-678 000	-77 807	773 559
Årets resultat	-414 192	-414 192	3 684 758	-3 684 758
S:a ansamlad förlust	-396 440	-1 092 192	3 606 951	-2 911 199
S:a eget kapital	66 874 824	2 905 808	0	63 969 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-414 192
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	695 753
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-678 000
summa balanserat resultat	-396 439

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

630 134
233 695

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	8 355 112	7 271 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 722	305 529
Summa rörelseintäkter		8 397 834	7 577 249
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 343 372	-9 033 695
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 173	-432 215
Personalkostnader	Not 6	-339 345	-421 088
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 428 843	-1 174 385
Summa rörelsekostnader		-8 574 733	-11 061 382
RÖRELSERESULTAT		-176 900	-3 484 133
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161	268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 454	-200 893
Summa finansiella poster		-237 293	-200 625
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-414 192	-3 684 758
ÅRETS RESULTAT		-414 192	-3 684 758

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	100 222 088	39 079 784
Pågående byggnation	Not 9	0	63 487 793
Inventarier	Not 10	163 739	130 843
Summa materiella anläggningstillgångar		100 385 827	102 698 420
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 200	3 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 200	3 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 389 027	102 701 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	45 177
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	7 713 752	10 316 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	92 436	96 794
Summa kortfristiga fordringar		7 806 188	10 458 619
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 700	6 680
Summa kassa och bank		6 700	6 680
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 812 888	10 465 299
SUMMA TILLGÅNGAR		108 201 915	113 166 919

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 978 959	58 658 959
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 292 305	8 221 256
Summa bundet eget kapital		67 271 264	66 880 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 752	773 559
Årets resultat		-414 192	-3 684 758
Summa fritt eget kapital		-396 440	-2 911 199
SUMMA EGET KAPITAL		66 874 824	63 969 016
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15, 16	40 242 500	46 500 000
Leverantörsskulder		206 993	1 014 188
Skatteskulder		16 222	6 342
Övriga skulder		0	11 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	861 377	1 665 874
Summa kortfristiga skulder		41 327 092	49 197 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 201 915	113 166 919

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering	Fullt avskriven	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Fasader/Balkonger	100 å	100 å
Fönster/dörrar och portar	60 å	60 år
Stamledningar	50 år	-
Markanläggning	10/20 år	10/20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	8 458 273	7 268 814
	Hyror bostäder	0	65 000
	Hyror lokaler	9 000	8 250
	Hyror garage	0	110 940
	Hyror förråd	69 156	73 782
	Elintäkter	-212 841	-278 112
	Avgift andrahandsuthyrning	31 566	23 015
	Öresutjämning	-42	31
		8 355 112	7 271 720

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	52 884
	Försäkringsersättning	0	214 245
	Övriga intäkter	42 722	38 400
		42 722	305 529

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	320 256	315 216
	Fastighetsskötsel beställning	12 800	8 879
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	69 396	101 064
	Fastighetsskötsel gård beställning	65 151	9 667
	Snöröjning/sandning	13 888	43 502
	Städning entreprenad	210 000	176 191
	Sotning	111 125	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 000	0
	Hissbesiktning	12 349	12 018
	Myndighetstillsyn	16 244	15 000
	Gemensamma utrymmen	1 125	11 928
	Garage/parkering	0	78 358
	Sophantering	6 510	0
	Gård	9 431	0
	Serviceavtal	94 698	53 559
	Förbrukningsmateriel	12 267	10 918
	Teleport/hissanläggning	29 421	28 380
	Brandskydd	15 369	2 750
		1 006 031	867 430

Not 4 DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	75 500
Brf Lägenheter	12 500	99 175
Tvättstuga	33 113	49 186
Sophantering/återvinning	0	8 000
Entré/trapphus	56 276	0
Lås	3 780	9 777
VVS	0	19 993
Värmeanläggning/undercentral	11 175	0
Ventilation	53 461	4 950
Elinstallationer	2 656	159 993
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 363
Hiss	224 620	45 802
Fönster	4 284	0
Balkonger/altaner	0	26 013
Skador/klotter/skadegörelse	62	0
Vattenskada	0	366 628
	401 927	869 380
Periodiskt underhåll		
Byggnad	155 625	1 661 263
Vind	231 650	0
Entré/trapphus	146 359	0
VVS	0	1 715 176
Ventilation	83 750	0
Elinstallationer	0	230 512
Mark/gård/utemiljö	12 750	0
	630 134	3 606 951
Taxebundna kostnader		
El	464 121	828 239
Värme	1 456 291	1 484 700
Vatten	160 119	251 900
Sophämtning/renhållning	712 221	578 270
	2 792 752	3 143 109
Övriga driftkostnader		
Försäkring	141 662	149 839
Självrisk	0	45 500
Kabel-TV	91 138	89 856
Bredband	8 219	0
	241 019	285 195
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	271 510	261 630
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 343 372	9 033 695

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	473
	Tele- och datakommunikation	0	6 435
	Juridiska åtgärder	23 025	0
	Hysesförluster	1	0
	Övriga förluster	375	0
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	34 000
	Föreningskostnader	31 132	51 329
	Styrelseomkostnader	500	2 609
	Fritids- och trivselkostnader	2 100	1 840
	Förvaltningsarvode	200 688	197 600
	Förvaltningsarvoden övriga	31 452	0
	Administration	21 545	10 444
	Konsultarvode	99 125	109 499
	Föreningsavgifter	8 280	8 226
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 950	9 760
		463 173	432 215
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	283 200	337 375
	Sociala kostnader	56 145	83 713
		339 345	421 088
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund	426 363	426 363
	Fasader/balkonger	44 443	44 443
	Fönster/dörrar och portar	62 444	62 444
	Stomkomplettering förening	88 884	88 886
	Stomkomplettering medlem	166 662	166 660
	Stamledningar VA	1 269 756	0
	Värmesystem	77 774	77 775
	Luftbehandlingssystem	94 441	94 441
	Hissar	95 235	95 235
	Markanläggning	19 487	30 717
	Inventarier	83 354	87 421
		2 428 843	1 174 385

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 307 304	68 307 304
	Nyanskaffningar	63 487 793	0
	Utgående anskaffningsvärde	131 795 097	68 307 304
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 227 520	-28 140 556
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 345 489	-1 086 964
	Utgående avskrivning enligt plan	-31 573 009	-29 227 520
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 222 088	39 079 784
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 699 200	11 699 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	165 000 000	165 000 000
	Taxeringsvärde mark	174 000 000	174 000 000
		339 000 000	339 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	339 000 000	339 000 000
		339 000 000	339 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Stambyte, omfört	0	63 487 793
		0	63 487 793
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	942 316	942 316
	Nyanskaffningar	116 250	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 058 566	942 316
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-811 473	-724 052
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 354	-87 421
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-894 827	-811 473
	Redovisat restvärde vid årets slut	163 739	130 843
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 200	3 200
		3 200	3 200

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	24 173	24 173	
	Momsavräkning	14 254	0	
	Klientmedel hos SBC	7 675 325	10 292 475	
		7 713 752	10 316 648	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring	45 573	50 516	
	Kabel-TV	22 875	22 783	
	Bostadsrätterna	10 160	9 950	
	Serviceavtal	13 828	13 545	
		92 436	96 794	
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	8 221 256	8 280 613	
	Reservering enligt stadgar	678 000	678 000	
	Omföring från övriga fonder	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 606 951	-737 357	
	Vid årets slut	5 292 305	8 221 256	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	0,530 %	6 626 700	8 820 000
	Handelsbanken	0,530 %	6 626 700	8 820 000
	Handelsbanken	0,530 %	5 154 100	6 860 000
	Handelsbanken	0,430 %	7 860 600	7 920 000
	Handelsbanken	0,430 %	6 113 800	6 160 000
	Handelsbanken	0,430 %	7 860 600	7 920 000
	Summa skulder till kreditinstitut		40 242 500	46 500 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 242 500	-45 500 000
			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 217 500 kr.

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

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 500 000	46 500 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Städning entreprenad	0	7 638
	El	93 353	82 396
	Värme	187 352	194 398
	Sophämtning	7 769	7 436
	Extern revisor	34 680	34 680
	Arvoden	95 961	155 086
	Sociala avgifter	30 151	47 734
	Ränta	22 611	24 281
	Avgifter och hyror	283 800	752 628
	Snöröjning	6 313	2 363
	Green Park, återbetalning medlemmar	0	234 720
	Elinäkter medlemmar	0	122 514
	Hiss	75 142	0
	Bredband	477	0
	Serviceavtal	23 767	0
		861 376	1 665 874

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För att kunna efterleva de lagar och regler som åligger föreningen vad gäller separat elförbrukning samt momsredovisning så måste den delen av medlemsavgiften som motsvarar elen, dvs 30 kwh/m² och år särredovisas från övrig avgift. För att kunna tydliggöra detta har styrelsen beslutat att sänka avgiften med 6%. I praktiken så kommer det inte att innebära några skillnader för dig som medlem. Månadsavgifter kommer i stort att vara oförändrad.

Vill du veta mer om hanteringen av moms på IMD så kan du ta del av detta via "länken" nedan.

Separat momsredovisning av IMD:

Se artikel: <https://www.brf-nytt.se/hantering-av-moms-pa-imd>

Lansering av föreningens nya hemsida sker under våren 2021. Den kommer att ge oss bättre möjligheter och variation än tidigare lösning.

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

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 14/04 2021



Jörgen Michael Heine Hallgren
Ordförande



Rasmus Johan Joakim Bengtsson
Vice ordförande



Laura Aleksandra Blixth
Sekreterare



Johan Khan
Fastighetsansvarig



Anna Maria Odhe
Ledamot



Bo Allan Otto Michael Varenius
Ledamot

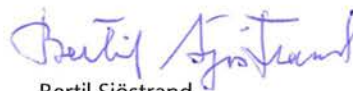


Bengt Johan Widfeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021
KPMG AB



Stina Petterson
Auktoriserad revisor



Bertil Sjöstrand
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Moroten 1-3, org. nr 716416-4506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Moroten 1-3 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 5 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Moroten 1-3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Solna den 3 maj 2021

KPMG AB

Stina Pettersson

Auktoriserad revisor

Bertil Sjöstrand

Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 534 000	8 458 273	8 421 900
Hyror lokaler	9 000	9 000	9 000
Hyror förråd	64 000	69 156	73 000
Elintäkter	-250 000	-212 841	8 000
Avgift andrahandsuthyrning	25 000	31 566	28 300
Öresutjämning	0	-42	0
Övriga intäkter	45 000	42 722	38 000
	8 427 000	8 397 834	8 578 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-328 000	-320 256	-321 000
Fastighetsskötsel beställning	-13 000	-12 800	-23 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-128 000	-69 396	-106 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	-65 151	-15 000
Snöröjning/sandning	-42 000	-13 888	-41 000
Städning entreprenad	-184 000	-210 000	-210 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-18 000
Sotning	0	-111 125	-110 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-6 000	-75 000
Hissbesiktning	-13 000	-12 349	-13 000
Myndighetstillsyn	-16 000	-16 244	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-1 125	-2 000
Sophantering	0	-6 510	0
Gård	0	-9 431	0
Serviceavtal	-56 000	-94 698	-52 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-12 267	-19 000
Teleport/hissanläggning	-30 000	-29 421	-29 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
Brandskydd	-3 000	-15 369	-5 000
	-866 000	-1 006 031	-1 041 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-200 000
Brf Lägenheter	0	-12 500	0
Tvättstuga	-35 000	-33 113	0
Entré/trapphus	0	-56 276	0
Lås	0	-3 780	0
Värmeanläggning/undercentral	-370 000	-11 175	0
Ventilation	0	-53 461	0
Elinstallationer	0	-2 656	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-5 000	0	0
Hiss	-38 700	-224 620	0
Fönster	0	-4 284	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-62	0
	-448 700	-401 927	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-155 625	0
Vind	0	-231 650	0
Entré/trapphus	-10 000	-146 359	-300 000
VVS	-375 000	0	-65 000
Ventilation	0	-83 750	0
Mark/gård/utemiljö	0	-12 750	-60 000
	-385 000	-630 134	-425 000

Taxebundna kostnader			
El	-820 000	-464 121	-821 000
Värme	-1 545 000	-1 456 291	-1 500 000
Vatten	-252 000	-160 119	-253 000
Sophämtning/renhållning	-400 000	-712 221	-675 000
	-3 017 000	-2 792 752	-3 249 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-150 000	-141 662	-155 000
Kabel-TV	-94 000	-91 138	-92 000
Bredband	0	-8 219	0
	-244 000	-241 019	-247 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-272 000	-271 510	-262 000
	-272 000	-271 510	-262 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	0	-7 000
Juridiska åtgärder	0	-23 025	0
Hysesförluster	0	-1	0
Övriga förluster	0	-375	0
Revisionsarvode extern revisor	-36 000	-35 000	-36 000
Föreningskostnader	-52 000	-31 132	-51 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-500	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 100	-1 000
Förvaltningsarvode	-208 000	-200 688	-204 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-31 452	0
Administration	-8 000	-21 545	-8 000
Konsultarvode	0	-99 125	-100 000
Föreningsavgifter	-9 000	-8 280	-9 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 950	-10 000
	-336 000	-463 173	-429 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-249 000	-248 325	-260 150
Revisionsarvode arvoderad	-12 000	-11 625	-11 625
Övriga arvoden	-12 000	-23 250	-23 250
Arbetsgivaravgifter	-86 000	-56 145	-60 000
	-359 000	-339 345	-355 025

Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-427 000	-426 363	-1 055 200
Yttertak K3	0	0	-25 000
Fasader/balkonger K3	-45 000	-44 443	-45 000
Fönster/dörrar och portar K3	-63 000	-62 444	-63 000
Stomkomplettering förening K3	-89 000	-88 884	-89 000
Stomkomplettering medlem K3	-167 000	-166 662	-167 000
Stamledningar VA K3	0	-1 269 756	0
Värmesystem K3	-78 000	-77 774	-78 000
Luftbehandlingssystem K3	-95 000	-94 441	-101 000
Hissar K3	-96 000	-95 235	-96 000
Markanläggning	-20 000	-19 487	-37 000
Inventarier	-87 000	-83 354	-113 000
	-1 167 000	-2 428 843	-1 869 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 094 700	-8 574 733	-8 077 225
RÖRELSERESULTAT	1 332 300	-176 900	500 975
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	20	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	141	0
Låneräntor	-220 000	-237 139	-200 000
Övriga räntekostnader	0	-315	0
	-220 000	-237 293	-200 000
RESULTAT	1 112 300	-414 192	300 975

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