



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sykorgen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler och bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-06 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

Ronny Knutsson	Ordförande
Linda Forslund	Vice ordförande
Martin Lagerlöf	Sekreterare
Michael Axelsson	Ledamot
Anna Dillén	Ledamot

Hans Hortans	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jesper Rogner	Ordinarie Intern	Privat
---------------	------------------	--------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sykorgen 7	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2020.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

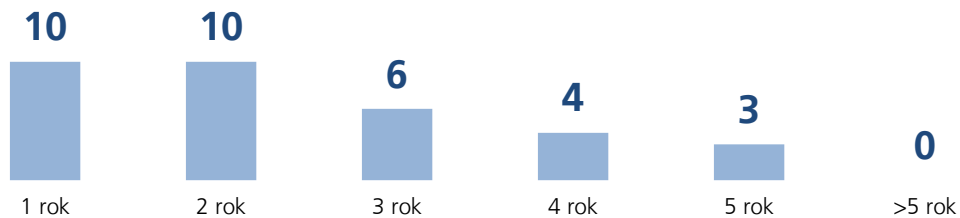
Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 170 m², varav 2 045 m² utgör lägenhetsyta och 125 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Replokal	60 m ²	3
Serviceverkstad för symaskiner	35 m ²	3

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående åtgärder/underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tillgänglighet in till fastigheten	2020	Installation av utehiss samt dörrautomatik för den nedre entrédörren, för att ta sig in i fastigheten enligt krav på tillgänglighet
Tak	2020	Reparation av taket
Ventilation	2019 - 2020	Ombyggnation och effektivisering
Tillgänglighet in till fastigheten	2019	Byggnation av hissplattform samt etap 1/2 av den gemensamma uteplatsen
Taksäkerhet	2019	Förstärkning av taksäkerheten med fallskydd och takstegar
Entrédörr	2019	Utbyte gångjärn samt renovering av handtagen till entrédörren
Pumpgrop	2019	Montering nya luckor till pumpgropen
Ventilation	2018	OVK, injustering, rengöring och inspektion
Tillgänglighet	2018	Entré görs tillgänglig
Ventilation	2018 - 2019	Ombyggnationer av ventilationsaggregat
Tillgänglighet	2017	Dörröppnare för entrédörr
Fasad och takfot	2017	Tegel målas om och träfasad byts ut till meneritskivor. Brandskyddsåtgärd samt underhåll
Tillgänglighet	2017 - 2018	Tillgänglighet i lägenheter
Tillgänglighet	2017	Badrum
Skyddsrum	2016	Omfattande åtgärder har gjorts i skyddsrummet för att säkerställa funktionen
Yttre belysning	2016 - 2017	Belysningen utomhus har reparerats och byts ut till LED armaturer
Fjärrvärme	2016	Omfattande omdragning av fjärrvämen har skett i huset då ledningarna gick genom skyddsrum
Sprinkler	2016 - 2017	Brandskyddsåtgärder
Lås	2016 - 2017	Skalskyddet har förstärkts genom nytt låssystem och brytskydd på dörrar
Förråd	2016	Gjort om förrådsytan, nya burar, målning av väggar & golv samt nya LED armaturer
Trapphuset	2016 - 2017	Målning och förstärkning av brandskyddet. Bytt nästan all belysning i trapphuset till LED armaturer samt att alla våningsplan är rörelsestyrda
Tvättstugan	2016 - 2017	Utökning av en ny tvättmaskin och en ny torktumlare. Samt ny entré till tvättstugan som är tillgänglighetsanpassad
Pumpgrop	2016	Pumpar för avloppsvatten har byts ut som pumpar upp avloppsvatten från våning -1 & -2
Brandlarm	2016 - 2017	Brandskyddsåtgärder
Byggnation bostadsrätter	2014 - 2015	Lokal på vån 1 och entréplan har byggts om till ändamål för 10 bostadsrättslägenheter. Fönster byttes även tillhörande lägenhet.
Balkonger	2014 - 2015	Nya balkonger på gavel och baksida.
Tvättmaskin	2011	Byte av grovtvättmaskinen

Toalett	2011	Uppförande av toalett för Replokal
Brandskydd	2011 - 2012	Brandsskydssinpekt. och åtgärdsplan
Slamgrop	2011	Rep av slamgrop
Balkonger	2011	Inspektion av balkongers golvbrunnar
VVS Stamar	2011	Stamspolning och inspektion
Fasad	2010 - 2011	Rep och underhållsmålning
Ventilation	2010 - 2012	Rep och underhåll
Fönsterbyte	2009	
Renovering av tvättstuga	2008 - 2009	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

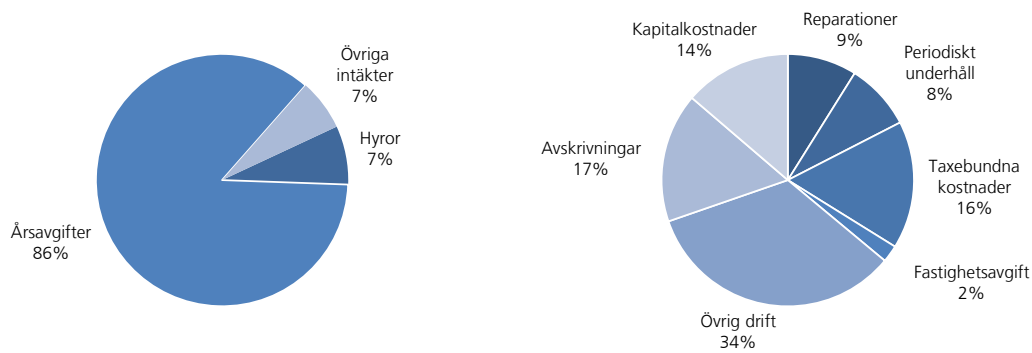
Avtal	Leverantör
Ekonomiskförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal Hiss	Schindler
Besiktning Hiss	KIWA
Trapphusstädning + tillägg tvättstuga	Usmial & CO clean AB
Service Tvättstugan	ENTEMA AB
Slamsugning av pumpgrop	Solna rörteknik

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 480 816	988 808
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 762 417	1 761 694
Finansiella intäkter	252	109
Minskning kortfristiga fordringar	6 909	849
Ökning av långfristiga skulder	0	981 300
Ökning av kortfristiga skulder	49 508	0
	1 819 086	2 743 952
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 577 412	1 818 475
Finansiella kostnader	309 999	264 528
Minskning av långfristiga skulder	20 400	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	168 941
	1 907 810	2 251 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 392 092	1 480 816
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-88 724	492 008

*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 1 377 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

Stort fokus har legat på att utveckla ventilationens styrsystem. Samt att slutföra den sista gemensamma tillgänglighetsfrågan vad gäller att ta sig in i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	728	730	730
Hyror/m ² hyresrättsyta	724	723	675	742
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 294	6 304	5 831	5 831
Elkostnad/m ² totalyta	29	31	27	26
Värmekostnad/m ² totalyta	114	116	122	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	24	26	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	143	122	113	110
Soliditet (%)	57	58	60	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-500	-702	-3 034	-1 384
Nettoomsättning (tkr)	1 762	1 760	1 744	1 742

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 045 m² bostäder och 125 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	24 806 000	0	0	24 806 000
Upplåtelseavgifter	1 694 000	0	0	1 694 000
Fond för yttre underhåll	130 590	130 590	-93 247	93 247
S:a bundet eget kapital	26 630 590	130 590	-93 247	26 593 247
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 442 965	-130 590	-6 677 027	-1 635 347
Årets resultat	-499 628	-499 628	6 770 274	-6 770 274
S:a ansamlad förlust	-8 942 593	-630 218	93 247	-8 405 622
S:a eget kapital	17 687 997	-499 628	0	18 187 625

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-499 628
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 442 965
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 590
summa balanserat resultat	-9 073 183

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas att i ny räkning överförs	<u>130 590</u> -8 942 593
--	-------------------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 762 417	1 760 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 301
Summa rörelseintäkter		1 762 417	1 761 694
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 200 713	-1 390 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 114	-307 871
Personalkostnader	Not 6	-61 584	-119 882
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-374 888	-380 723
Summa rörelsekostnader		-1 952 299	-2 199 198
RÖRELSERESULTAT		-189 882	-437 505
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252	109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 999	-264 528
Summa finansiella poster		-309 746	-264 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-499 628	-701 924
ÅRETS RESULTAT		-499 628	-701 924

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 645 275	30 002 339
Maskiner	Not 9	40 103	57 927
Summa materiella anläggningstillgångar		29 685 378	30 060 266
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 685 378	30 060 266
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16	2 545
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 362 137	1 448 141
Summa kortfristiga fordringar		1 362 153	1 450 686
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		69 889	76 989
Summa kassa och bank		69 889	76 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 432 042	1 527 675
SUMMA TILLGÅNGAR		31 117 420	31 587 940

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	130 590	93 247
Summa bundet eget kapital		26 630 590	26 593 247
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 442 965	-1 635 347
Årets resultat		-499 628	-6 770 274
Summa fritt eget kapital		-8 942 593	-8 405 622
SUMMA EGET KAPITAL		17 687 997	18 187 625
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 040 500	13 060 900
Summa långfristiga skulder		13 040 500	13 060 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 400	20 400
Leverantörsskulder		172 609	152 516
Övriga skulder		54 367	2 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	141 547	163 993
Summa kortfristiga skulder		388 923	339 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 117 420	31 587 940

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 514 665	1 508 389
Årsavgifter - lokaler	0	2 709
Hyror lokaler momspliktiga	68 739	68 719
Hyror parkering	63 300	66 900
Bredbandsintäkter	115 710	113 680
Öresutjämning	3	-4
	1 762 417	1 760 393

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	1 301
	0	1 301

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 386	0
	Städning entreprenad	33 501	30 184
	Städning enligt beställning	0	6 001
	Hissbesiktning	1 824	1 756
	Gemensamma utrymmen	9 569	8 023
	Gård	0	996
	Serviceavtal	5 926	6 056
	Förbrukningsmateriel	734	2 989
	Brandskydd	31 731	38 121
		90 669	94 125
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	-13 693	26 588
	Tvättstuga	27 440	3 684
	Lås	950	0
	VVS	43 264	12 980
	Värmeanläggning/undercentral	0	22 738
	Ventilation	43 421	0
	Elinstallationer	18 564	20 221
	Hiss	69 442	2 925
	Tak	5 363	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 941	0
		201 693	89 136
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	157 308	238 853
	Tvättstuga	0	4 949
	VVS	0	6 392
	Ventilation	0	186 772
	Tak	36 688	37 928
		193 997	474 894
	Taxebundna kostnader		
	El	62 970	68 116
	Värme	247 833	250 665
	Vatten	46 283	52 398
	Sophämtning/renhållning	12 920	16 154
		370 007	387 333
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 184	37 967
	Tomträttsavgäld	254 800	261 000
		294 984	298 967
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 364	46 267
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 200 713	1 390 723

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	238	480
	Tele- och datakommunikation	101 374	116 833
	Juridiska åtgärder	51 453	0
	Föreningskostnader	4 378	543
	Förvaltningsarvode	80 830	78 384
	Administration	2 651	2 226
	Konsultarvode	69 531	104 834
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		315 114	307 871

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 233	91 699
	Sociala kostnader	14 351	28 183
		61 584	119 882

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	339 000	339 000
	Förbättringar	18 064	18 064
	Maskiner	17 824	23 659
		374 888	380 723

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 340 603	34 340 603
	Utgående anskaffningsvärde	34 340 603	34 340 603
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 338 264	-3 981 200
	Årets avskrivningar enligt plan	-357 064	-357 064
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 695 328	-4 338 264
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 645 275	30 002 339
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 451 000	17 825 000
	Taxeringsvärde mark	22 079 000	13 257 000
		43 530 000	31 082 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 000 000	30 600 000
	Lokaler	530 000	482 000
		43 530 000	31 082 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9		2019-12-31	2018-12-31	
MASKINER				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		153 746	153 746	
Nyanskaffningar		0	0	
Utrangering/försäljning		0	0	
Utgående anskaffningsvärde		153 746	153 746	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		-95 819	-72 159	
Årets avskrivningar enligt plan		-17 823	-23 659	
Utrangering/försäljning		0	0	
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-113 642	-95 818	
Redovisat restvärde vid årets slut		40 104	57 927	
Not 10		2019-12-31	2018-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR				
Skattekonto		1 870	3 153	
Skattefordran		38 064	41 161	
Klientmedel hos SBC		1 322 203	1 403 827	
		1 362 137	1 448 141	
Not 11		2019-12-31	2018-12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		93 247	98 842	
Reservering enligt stadgar		130 590	93 246	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämman		-93 247	-98 841	
Vid årets slut		130 590	93 247	
Not 12				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Länsförsäkringar	2,230 %	4 100 000	4 100 000	Rörligt
Länsförsäkringar	2,230 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Länsförsäkringar	2,230 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
Länsförsäkringar	2,230 %	483 900	492 300	Rörligt
Länsförsäkringar	2,230 %	477 000	489 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		13 060 900	13 081 300	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 400	-20 400	
		13 040 500	13 060 900	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 938 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 219 000	21 219 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	40 000
	Sociala avgifter	0	12 600
	Avgifter och hyror	141 547	111 393
		141 547	163 993

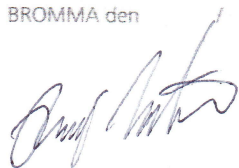
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Montering av hissen kommer äga rum under första delen av 2020. Samt kommer fortsatt arbete med ventilationen att fortgå.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den


2020



Ronny Knutsson
Ordförande



Linda Forslund
Vice ordförande



Martin Lagerlöf
Sekreterare



Michael Axelsson
Ledamot



Anna Dillen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 04 2020



Jesper Rogner
Intern revisör

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Sykorgen 7 org.nr. 769614-6005

Vid granskning av bostadsrättsföreningen Sykorgen 7s styrelseprotokoll och räkenskaper har jag funnit dessa i god ordning. Årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Min granskning har inte föranlett någon anmärkning.

Det är min uppfattning att förvaltningen skötts bra och korrekt och att resultat- och balansräkningen ger en sann bild av ställningen 2019-12-31.

Jag tillstyrker därför:

Att stämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och

Behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt

Beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Bromma 29 april 2020



Jesper Rogner

Lekmannarevisor

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