



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 Minnet nr 11

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.

- 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 1943-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-07 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

Mats Göran Olof Ekblad	Ordförande
Linn Caroline Andersson	Ledamot
Hans Jimmy Sarin	Ledamot
Arvid Karl Olof Widerberg	Ledamot

Jenny Anna Maria Andersson	Suppleant
Emile Mounir Kobbi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Isabelle Falck
Stig-Åke Öhlin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MINNET 11	1943	Stockholm

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

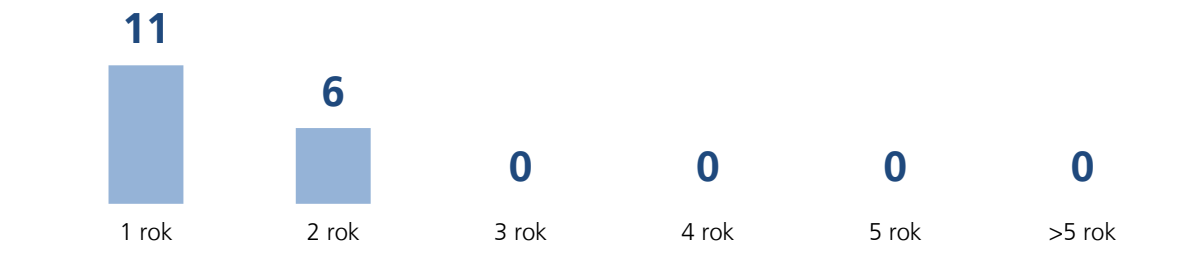
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 722 m², varav 722 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2020	utfört
Renovering av stammar i bottenplatta	2020	
Ny säkerhetsdörr till cykelrum	2016	utfört
Målning av fönsterbleck	2015	Utfört
Balkongrenovering	2015	Utfört
Fasadvätt	2015	Utfört
Renovering och plattsättning nytt golv i tvättstugans lokaler	2014	Utfört

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

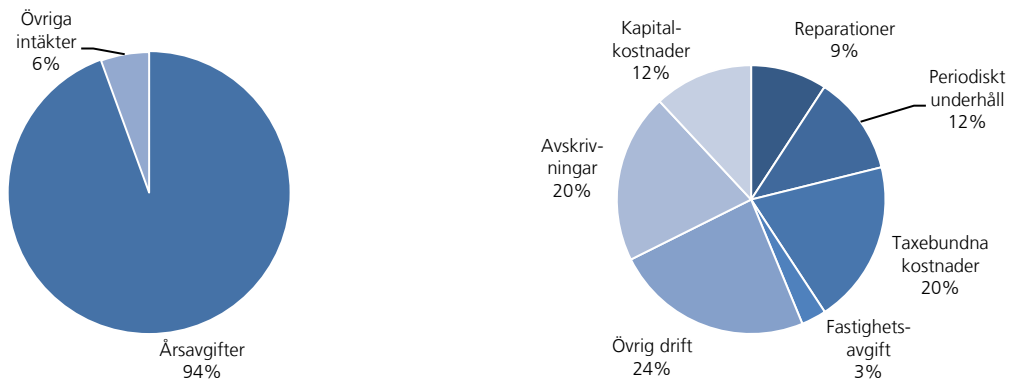
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Bredband via fiberoptik
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapphus städning	Dr Mopp

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	538 069	451 849
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	606 348	606 183
Finansiella intäkter	0	12
Ökning av kortfristiga skulder	0	420
	606 348	606 615
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	552 010	398 448
Finansiella kostnader	97 727	103 340
Ökning av kortfristiga fordringar	3 853	4 879
Minskning av långfristiga skulder	92 541	13 728
Minskning av kortfristiga skulder	14 910	0
	761 041	520 395
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	383 376	538 069
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-154 693	86 220

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen målat och snyggt till trapphuset. Satt ny belysning i entrén och utan för porten. Arbetet med golvet i Birgittas lägenheten är slutfört under hösten men ännu ej slutbesiktigat. Föreningen har löst två lån för att få ner räntekostnaden. Föreningen har tecknat med ny städfirma. Alla andrahandsuthyrningar har informerats om att de inte får förlängning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	793	793	782	764
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 060	7 188	7 207	7 223
Elkostnad/m ² totalyta	34	39	31	30
Värmekostnad/m ² totalyta	145	158	159	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	32	31	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	143	142	160
Soliditet (%)	0	4	5	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-210	-63	-58	-104
Nettoomsättning (tkr)	606	606	596	584

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 722 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 024	0	0	39 024
Upplåtelseavgifter	2 095 851	0	0	2 095 851
Fond för yttre underhåll	276 870	43 200	0	233 670
S:a bundet eget kapital	2 411 745	43 200	0	2 368 545
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 194 768	-43 200	-62 595	-2 088 973
Årets resultat	-210 391	-210 391	62 595	-62 595
S:a ansamlad förlust	-2 405 158	-253 591	0	-2 151 568
S:a eget kapital	6 587	-210 391	0	216 977

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-210 391
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 151 568
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-43 200
summa balanserat resultat	-2 405 159

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

97 500
-2 307 659

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	606 348	606 183
Summa rörelseintäkter		606 348	606 183
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-454 734	-280 961
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 937	-92 245
Personalkostnader	Not 5	-24 339	-25 242
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-167 002	-167 002
Summa rörelsekostnader		-719 012	-565 450
RÖRELSERESULTAT		-112 664	40 733
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 727	-103 340
Summa finansiella poster		-97 727	-103 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-210 391	-62 595
ÅRETS RESULTAT		-210 391	-62 595

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,14	4 750 949	4 917 951
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 750 949	4 917 951
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 752 949	4 919 951
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 932	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	451 725	607 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	8 415	5 610
Summa kortfristiga fordringar		462 072	612 912
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		217	217
Summa kassa och bank		217	217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		462 289	613 129
SUMMA TILLGÅNGAR		5 215 238	5 533 079

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 134 875	2 134 875
Fond för yttre underhåll	Not 12	276 870	233 670
Summa bundet eget kapital		2 411 745	2 368 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 194 768	-2 088 973
Årets resultat		-210 391	-62 595
Summa fritt eget kapital		-2 405 158	-2 151 568
SUMMA EGET KAPITAL		6 587	216 977
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 130 747	2 001 683
Summa långfristiga skulder		4 130 747	2 001 683
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	966 709	3 188 314
Leverantörsskulder		13 750	32 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	97 445	93 711
Summa kortfristiga skulder		1 077 904	3 314 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 215 238	5 533 079

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år, 20 år	30 år, 20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Stambyte	40 år	40 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	572 616	572 616
	Bredbandsintäkter	33 660	33 495
	Öresutjämning	72	72
		606 348	606 183

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning/entreprenad	30 944	21 920
	Myndighetstillsyn	13 750	11 400
	Gård	1 097	129
	Förbrukningsmateriel	2 290	1 935
		48 081	35 384
	Reparationer		
	Elinstallationer	24 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	329	0
	Vattenskada	50 565	0
		75 144	0
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	97 500	0
		97 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	24 886	28 203
	Värme	104 818	113 960
	Vatten	24 008	22 868
	Sophämtning/renhållning	6 318	5 795
		160 030	170 826
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 831	17 682
	Bredband	30 855	33 660
		49 686	51 342
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 293	23 409
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	454 734	280 961
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 669	16 669
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	47 472	46 750
	Administration	1 885	270
	Korttidsinventarier	995	0
	Konsultarvode	5 478	27 725
		72 937	92 245
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	17 001	17 001
	Löner	1 998	1 998
	Sociala kostnader	5 340	6 243
		24 339	25 242

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	19 335	19 335
	Förbättringar	147 666	147 666
		167 002	167 002
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 162 141	7 162 141
	Utgående anskaffningsvärde	7 162 141	7 162 141
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 244 190	-2 077 189
	Årets avskrivningar enligt plan	-167 002	-167 002
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 411 192	-2 244 190
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 750 949	4 917 951
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	129 000	129 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		14 400 000	14 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 400 000	14 400 000
		14 400 000	14 400 000
Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 250	31 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 250	31 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 250	-31 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 250	-31 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	33 734	33 734
	Skattefordran	34 832	35 716
	Klientmedel hos SBC	383 159	537 852
		451 725	607 302
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Kabel-TV	0	5 610
	Bredband	8 415	0
		8 415	5 610
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	233 670	190 470
	Reservering enligt stadgar	43 200	43 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	276 870	233 670

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,310 %	148 500	150 000	2024-12-01
Handelsbanken	1,280 %	300 000	500 000	2022-04-30
Handelsbanken		0	28 548	
Handelsbanken	1,230 %	251 800	253 876	2022-09-30
Handelsbanken	1,950 %	66 709	67 433	rörligt
Handelsbanken	1,270 %	270 740	270 740	2022-04-30
Handelsbanken	1,230 %	84 457	85 150	2022-09-01
Handelsbanken	3,760 %	600 000	600 000	rörligt
Handelsbanken	1,770 %	583 500	589 500	2023-01-30
Handelsbanken	1,600 %	291 750	294 750	2023-03-30
Handelsbanken	1,280 %	500 000	300 000	2022-03-30
Handelsbanken	3,640 %	300 000	300 000	rörligt
Handelsbanken	1,280 %	1 000 000	1 000 000	2022-03-30
Handelsbanken	1,230 %	150 000	150 000	2022-09-01
Handelsbanken	1,270 %	200 000	200 000	2022-06-01
Handelsbanken		0	50 000	
Handelsbanken	1,250 %	350 000	350 000	2022-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 097 456	5 189 997	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-966 709	-3 188 314	
		4 130 747	2 001 683	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 041 336 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 700 000	5 700 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	4 004	3 820
	Sophämtning	1 053	967
	Arvoden	17 000	17 000
	Sociala avgifter	5 341	5 341
	Ränta	7 780	11 178
	Avgifter och hyror	62 267	55 405
		97 445	93 711

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 26 / 4 2021



Mats Göran Olof Ekblad
Ordförande



Linn Caroline Andersson
Ledamot



Hans Jimmy Sarin
Ledamot



Arvid Karl Olof Widerberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minnet nr 11, org.nr 702001-4382.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Minnet nr 11 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Minnet nr 11 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns 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 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.

Revisorans 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:

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

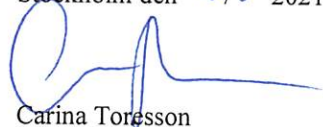
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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.

Stockholm den 10/5 2021



Carina Torésson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	572 000	572 616	572 000
Bredbandsintäkter	33 000	33 660	33 000
Öresutjämning	0	72	0
	605 000	606 348	605 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-10 000
Städning entreprenad	-23 000	-30 944	0
Myndighetstillsyn	0	-13 750	-15 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-1 000	-1 097	-1 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 290	-2 000
	-26 000	-48 081	-29 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-22 000
Entré/trapphus	0	0	-5 000
Elinstallationer	0	-24 250	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-329	0
Vattenskada	0	-50 565	0
	-25 000	-75 144	-27 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-97 500	0
	0	-97 500	0
Taxebundna kostnader			
El	-30 000	-24 886	-24 000
Värme	-119 000	-104 818	-120 000
Vatten	-23 000	-24 008	-23 000
Sophämtning/renhållning	-7 000	-6 318	-24 000
	-179 000	-160 030	-191 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 000	-18 831	-19 000
Bredband	-36 000	-30 855	-33 000
	-55 000	-49 686	-52 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 000	-24 293	-23 424
	-24 000	-24 293	-23 424
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 669	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-47 472	-48 000
Administration	-2 000	-1 885	-4 000
Korttidsinventarier	0	-995	0
Konsultarvode	0	-5 478	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-9 000
	-71 000	-72 937	-81 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-2 000	-1 998	-2 000
Styrelsearvode	-18 000	-17 001	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-5 340	-6 000
	-26 000	-24 339	-26 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-20 000	-19 335	-20 000
Förbättringar	-148 000	-147 666	-148 000
	-168 000	-167 002	-168 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-574 000	-719 012	-597 424
RÖRELSERESULTAT	31 000	-112 664	7 576
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-115 000	-97 727	-115 000
	-115 000	-97 727	-115 000
RESULTAT	-84 000	-210 391	-107 424

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