





# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Diariet 5

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 2019 och 2023.
- 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.
- 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 1979-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-05 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

Kim August Brändström	Ordförande
Åsa Carina Sofia Andersen	Ledamot
Martin Lennarth Sjögren	Ledamot
Lennart Folke Skoog	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Per Svedenbring	Ordinarie Extern
-----------------	------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-02. Extra stämma med anledning av val av ny ordförande.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DIARIET 5	1979	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

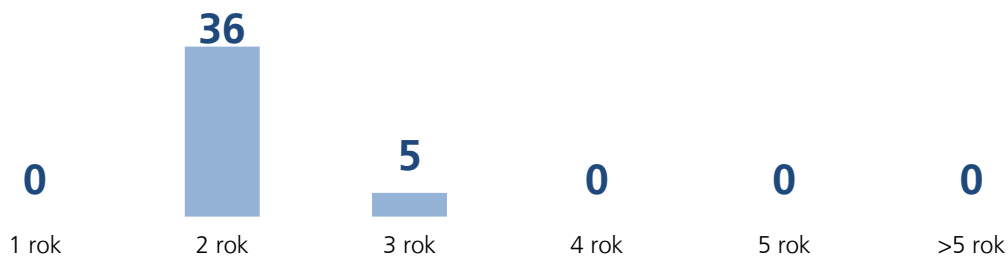
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 204 m<sup>2</sup>, varav 1 858 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 346 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor/Utställning	45 m <sup>2</sup>	3 år
Affär	385 m <sup>2</sup>	5 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Sammanträdeslokal tillika motionsrum
Tvättstuga	Tillgänglig för medlemmar



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-25.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Horisontell spolning av stammarna	2020	2020
Allmän trädbeskärning gjord på tomten	2020	
Energideklaration genomförd	2019	
Allmän trädbeskärning gjord på tomten	2019	
Horisontell spolning av stammarna	2019	Även filmat utvändiga ledningarna denna gång
Ny belysning i tvättstugan	2018	
Ny källarbelysning i cykelutrymmet samt förrådet för gräsklipparen	2018	
Allmän trädbeskärning gjord på tomten	2018	
Beskärning av träd baksida	2017	
Fiber	2017	
Trädbeskärning äppelträdet utanför port 16	2017	
Ventilation tvättstugan	2017	
Horisontell spolning av stammarna	2017	
Elrevision	2017	
Brandskydds genomgång	2017	
Ny ventilation Bromma Lås	2016	
Trädbeskärning stora trädet utanför port 20	2016	
OVK alla lägenheter	2016	
Två nya parkeringsplatser	2016	
Slutfas radonmätning	2016	
Horisontell spolning av stammarna	2016	
Ny radonmätning	2015 - 2016	Pågår
Ny säkerhetsdörr till cykelförråd	2015	
Åtgärder mot radon	2014	Januari
Ny radonmätning	2014 - 2015	Pågår November-Mars
Säkerhetsdörrar	2014	
Installerat dörrstängare på källardörrarna	2013	
Ny källarbelysning	2013	
Byte av lås på dörrarna ned till källaren	2013	
Åtgärder mot radon	2012	
Radonmätning	2012 - 2013	Pågår December-Februari
Åtgärder mot radon	2011	
Fönsterrenovering	2011 - 2012	
Fiberanslutning	2011 - 2012	STOKAB
Ny radonmätning	2011 - 2012	Pågår december - mars
Radonmätning	2010 - 2011	Pågår december-februari
Renovering tvättstuga	2010	Modernisering och förnyelse
Fastighetsboxar installerade	2009	
Tre nya parkeringsplatser	2009	
Energideklaration genomförd	2009	
Trädbeskärning utförd	2009	
Totalrenovering lokal/viss fasadrenovering	2008	Ny hyresgäst
Pannrum omgjord till lokal	2006	Outhyrd
Installation fjärrvärme	2006	Avslutat
Horisontell stam	2003 - 2005	
Termostatbyte	2002	
Renovering av balkonger	1998 - 1999	
Hängrännor och stuprör bytta	1996	
Elstambyte	1993	Viss ny elkabeldragning
Rörstambyte	1993	1999/2001, 2005 Vertikala
Ytterväggar och vind tilläggsisolerades	1986 - 1987	Tegelfasad på hela huset
Byte av yttertak	1986 - 1987	
Treglasfönster	1981	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny sophantering för matavfall samt hushållsavfall.	2021	
Fasadrenovering	2022	Kortsidan Great

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme och fast.el	Fortum
Internetleverantör fiber	IP-Only
Parkeringsbevakningsavtal	Länsparkering Bevakning KB

### Övrig information

Kim Brändström valdes in som ny ordförande på extrastämman den 2020-12-02.

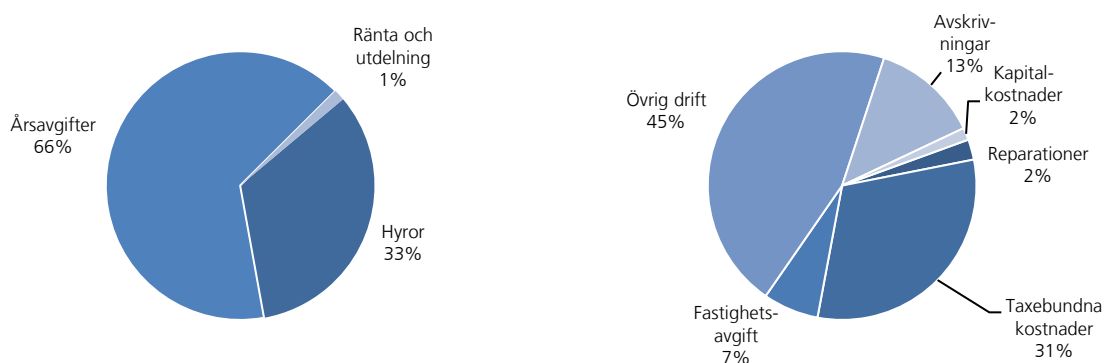
Planerat underhåll av asfaltering på gården uteblev 2020. Tas med i befintlig underhållsplan som sträcker sig till 2023.

### Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 709 109</b>	<b>2 501 713</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 535 844	1 505 280
Finansiella intäkter	20 780	1 326
Minskning kortfristiga fordringar	15 688	11 666
Ökning av kortfristiga skulder	20 067	0
	<b>1 592 379</b>	<b>1 518 272</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 162 069	1 106 710
Finansiella kostnader	19 973	18 546
Minskning av långfristiga skulder	130 000	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	55 620
	<b>1 312 042</b>	<b>1 310 876</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 989 446</b>	<b>2 709 109</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>280 338</b>	<b>207 396</b>

\*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

Horisontell spolning av stammarna.

Allmän trädbeskrning på framsidan av fastigheten samt träd på baksidan.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	548	548	548	548
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 251	1 231	1 204	1 184
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	758	828	898	968
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	14	13	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	133	138	138	137
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	17	22	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	9	8	11	19
Soliditet (%)	79	78	75	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	204	207	153	153
Nettoomsättning (tkr)	1 536	1 505	1 497	1 509

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 858 m<sup>2</sup> bostäder och 346 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 166 117	0	0	1 166 117
Upplåtelseavgifter	775 000	0	0	775 000
Fond för yttre underhåll	1 097 965	119 034	0	978 931
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 039 082</b>	<b>119 034</b>	<b>0</b>	<b>2 920 048</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 103 233	-119 034	206 692	3 015 575
Årets resultat	199 924	199 924	-206 692	206 692
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 303 157</b>	<b>80 890</b>	<b>0</b>	<b>3 222 267</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 342 239</b>	<b>199 924</b>	<b>0</b>	<b>6 142 315</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	199 924
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 222 266
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 034
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 303 156</b>

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

3 875
<b>3 307 031</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 535 844	1 505 280
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 535 844</b>	<b>1 505 280</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-951 676	-922 044
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 754	-109 469
Personalkostnader	Not 5	-101 193	-74 907
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-174 658	-174 658
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 332 281</b>	<b>-1 281 078</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>203 563</b>	<b>224 202</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 780	1 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 973	-18 546
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>807</b>	<b>-17 220</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>204 370</b>	<b>206 982</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-4 446	-290
		<b>-4 446</b>	<b>-290</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>199 924</b>	<b>206 692</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,13	4 984 602	5 159 260
Inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 984 602</b>	<b>5 159 260</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 984 602</b>	<b>5 159 260</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 020 537	2 743 518
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 020 537</b>	<b>2 743 518</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 10			
Kortfristiga placeringar		0	9 400
		<b>0</b>	<b>9 400</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		0	2 970
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>2 970</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 020 537</b>	<b>2 755 888</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 005 139</b>	<b>7 915 148</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 941 117	1 941 117
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 097 965	978 931
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 039 082</b>	<b>2 920 048</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 103 233	3 015 575
Årets resultat		199 924	206 692
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 303 157</b>	<b>3 222 267</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 342 239</b>	<b>6 142 315</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	1 409 000	1 539 000
Leverantörsskulder		48 130	60 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	205 770	173 280
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 662 900</b>	<b>1 772 833</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 005 139</b>	<b>7 915 148</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	66,5 år	66,5 år
Stambyte	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 018 054	1 018 054
Hyror lokaler	432 810	425 958
Hyror parkering	36 000	33 300
Hyror reklamplats	49 000	28 000
Öresutjämning	-20	-32
	<b>1 535 844</b>	<b>1 505 280</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	2 144
	Fastighetskötsel gård beställning	17 654	11 207
	Snöröjning/sandning	0	4 175
	Städning entreprenad	36 441	35 382
	Myndighetstillsyn	4 800	7 670
	Gemensamma utrymmen	2 288	0
	Gård	260	0
	Serviceavtal	1 236	0
	Förbrukningsmateriel	584	3 289
	Fordon	8 439	179
		<b>71 701</b>	<b>64 046</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	4 940
	VVS	26 807	13 263
	Värmeanläggning/undercentral	1 813	3 875
	Elinstallationer	4 606	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	98
		<b>33 226</b>	<b>22 176</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	3 875	0
		<b>3 875</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	25 539	30 859
	Värme	293 126	304 112
	Vatten	50 036	38 381
	Sophämtning/renhållning	40 397	33 371
	Grovsopor	9 495	8 495
		<b>418 593</b>	<b>415 218</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 549	40 065
	Tomträttsavgäld	140 900	140 900
	Kabel-TV	152 463	152 402
		<b>334 912</b>	<b>333 367</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>89 369</b>	<b>87 237</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>951 676</b>	<b>922 044</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	373	6 255
	Föreningskostnader	838	6 040
	Styrelseomkostnader	484	2 923
	Fritids- och trivselkostnader	0	339
	Förvaltningsarvode	86 604	85 288
	Administration	1 083	3 124
	Korttidsinventarier	8 589	0
	Konsultarvode	1 163	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 500
		<b>104 754</b>	<b>109 469</b>



<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	77 000	57 000
	Sociala kostnader	24 193	17 907
		<b>101 193</b>	<b>74 907</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	132 496	132 496
	Förbättringar	42 163	42 163
		<b>174 658</b>	<b>174 658</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 570 252	11 570 252
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 570 252</b>	<b>11 570 252</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 410 992	-6 236 334
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 658	-174 658
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 585 650</b>	<b>-6 410 992</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 984 602</b>	<b>5 159 260</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 143 000	19 143 000
	Taxeringsvärde mark	20 535 000	20 535 000
		<b>39 678 000</b>	<b>39 678 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 600 000	36 600 000
	Lokaler	3 078 000	3 078 000
		<b>39 678 000</b>	<b>39 678 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	28 000	28 000	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 000</b>	<b>28 000</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-28 000	-28 000	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 000</b>	<b>-28 000</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	6 557	6 557	
	Skattefordran	24 534	30 822	
	Klientmedel hos SBC	1 578 715	1 325 588	
	Placeringskonto hos SBC	1 410 731	1 380 551	
		<b>3 020 537</b>	<b>2 743 518</b>	
<b>Not 10</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	SBC-aktier (inlösta under 2020)	Nominellt värde 0	0	0
		0	0	9 400
				<b>9 400</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början	978 931	859 897	
	Reservering enligt stadgar	119 034	119 034	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 097 965</b>	<b>978 931</b>	

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,150 %	565 000	615 000	2021-06-08
Handelsbanken	1,050 %	844 000	924 000	2021-05-10
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 409 000</b>	<b>1 539 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 409 000	-1 539 000	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 759 000 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 106 500	6 106 500

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	55 000	55 000
Sociala avgifter	17 281	17 281
Ränta	1 811	2 224
Avgifter och hyror	131 678	98 775
	<b>205 770</b>	<b>173 280</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hamling av lönnträden utanför port 20.

---

## Styrelsens underskrifter

---

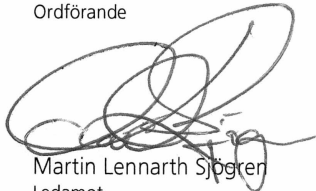
BROMMA den 16 / 3 2021



Kim August Brändström  
Ordförande



Åsa Carina Sofia Andersen  
Ledamot

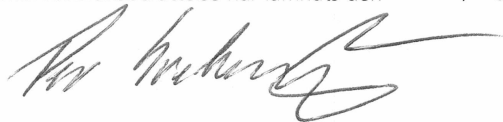


Martin Lennarth Sjögren  
Ledamot



Lennart Folke Skoog  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 3 2021



Per Svedenbring  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

### Gällande Bostadsrättsföreningen Diariet 5 och verksamhetsåret 2020

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna och sett över styrelsens förvaltning inom bostadsrättsföreningen Diariet 5 för verksamhetsåret 2020 (2020-01-01 - 2020-12-31).

Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och för förvaltningen av föreningen. Det är mitt ansvar att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen och hur denna har skötts.

Min revision har utförts genom att jag granskat ett slumpmässigt urval av tillgängliga verifikationer och då med särskild fokus på högre belopp och annan information som kan vara intressant. Detta har gett mig en rimlig fingervisning om hur föreningen skötts. Genom dessa stickprov kan jag ge en bedömning att årsredovisningen inte innehar några väsentliga fel.

Jag har även på grundval av alla de styrelseprotokoll jag fått mig tillgängliga, granskat beslut gällande åtgärder som utförts under verksamhetsåret och i samband med detta om styrelseledamöterna agerat i enlighet med gällande lagar och enligt föreningens stadgar.

Revisionen har inte gett mig något att anmärka på och årsredovisningen ger enligt min revision en korrekt och rättvis bild av föreningens resultat och balanserade medel.

Därför tillstyrker jag:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Ort Datum

Tungelsta 2021-03-09



Per Svedenbring

Av föreningen vald extern revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 018 000	1 018 054	1 018 000
Hyror lokaler	432 000	432 810	425 000
Hyror parkering	36 000	36 000	36 000
Hyror reklamplats	35 000	49 000	35 000
Öresutjämning	0	-20	0
	<b>1 521 000</b>	<b>1 535 844</b>	<b>1 514 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-17 654	-10 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-37 000	-36 441	-36 000
Myndighetstillsyn	-8 000	-4 800	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 288	-1 000
Gård	-1 000	-260	-2 000
Serviceavtal	0	-1 236	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-584	-8 000
Fordon	0	-8 439	0
	<b>-64 000</b>	<b>-71 701</b>	<b>-63 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-50 000
VVS	0	-26 807	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 813	0
Elinstallationer	0	-4 606	0
	<b>-30 000</b>	<b>-33 226</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-70 000	0	0
Värmeanläggning	0	-3 875	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	-100 000
	<b>-170 000</b>	<b>-3 875</b>	<b>-100 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-33 000	-25 539	-31 000
Värme	-317 000	-293 126	-316 000
Vatten	-39 000	-50 036	-48 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-40 397	-41 000
Grovsopor	-9 000	-9 495	-8 000
	<b>-433 000</b>	<b>-418 593</b>	<b>-444 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-42 000	-41 549	-40 000
Tomträttsavgäld	-141 000	-140 900	-141 000
Kabel-TV	-159 000	-152 463	-159 000
	<b>-342 000</b>	<b>-334 912</b>	<b>-340 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-88 000	-89 369	-87 274
	<b>-88 000</b>	<b>-89 369</b>	<b>-87 274</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-373	-6 000
Föreningskostnader	-7 000	-838	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-484	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-90 000	-86 604	-87 000
Administration	-3 000	-1 083	-3 000
Korttidsinventarier	0	-8 589	0
Konsultarvode	0	-1 163	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 620	-6 000
	<b>-117 000</b>	<b>-104 754</b>	<b>-107 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Revisionsarvode arvoderad	-12 000	-12 000	-15 000
Övriga arvoden	-5 000	-5 000	0
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-24 193	-24 000
	<b>-101 000</b>	<b>-101 193</b>	<b>-99 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-133 000	-132 496	-133 000
Förbättringar	-43 000	-42 163	-43 000
	<b>-176 000</b>	<b>-174 658</b>	<b>-176 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 521 000</b>	<b>-1 332 281</b>	<b>-1 466 274</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>203 563</b>	<b>47 726</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Vinst försäljn korta värdep	0	20 780	0
Låneräntor	-39 000	-19 973	-39 000
	<b>-39 000</b>	<b>807</b>	<b>-39 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-49 000</b>	<b>204 370</b>	<b>8 726</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	0	-4 446	0
	<b>0</b>	<b>-4 446</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-49 000</b>	<b>199 924</b>	<b>8 726</b>



# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)