



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.

Utän 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 Sarek 2-8

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.

- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2003-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Bromma.

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

Styrelsen

Alexander Kim Nordholm	Ordförande
Lukas Aichmayer	Ledamot
Anne-Kristine Carlström	Ledamot
Elin Elisabeth Lindblom	Ledamot
Carl-Wilhelm Harry Siwers	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Johansson	Ordinarie Extern	Allegretto revision
-----------------	------------------	---------------------

Valberedning

Ann Kristin Carlström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sarek 1	2004	Bromma

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme +el.

Byggnadsår och ytor

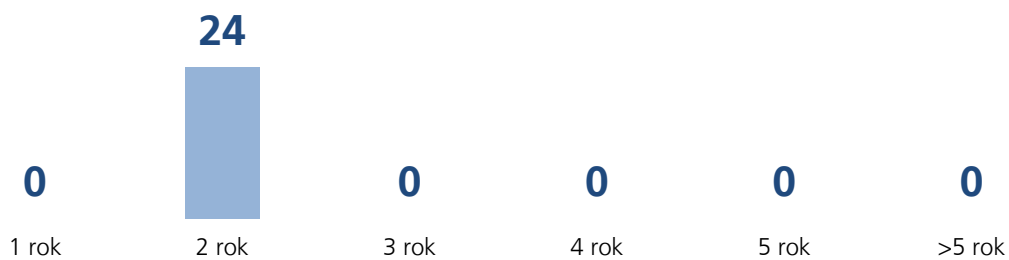
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 271 m², varav 1 068 m² utgör lägenhetsyta och 203 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga/mangelrum
Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2025

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Avslutad radonmätning	2017	
Takomläggning	2017	
Byte av elpanna för tillskottsvärme	2016	
Målning av parkeringslinjer	2016	
Påbörjad radonmätning	2016	
Byte av lås entré och allmänna utrymmen	2015	
Målning av trapphus	2013	
Stamspolning	2013	
Injustering av radiatorer och byte av termostater	2010	
Backjobb fönster	2009	
Fönstermålning	2007 - 2008	
Radonmätning	2006	
Bergvärme	2005	
Elstambyte	1984	
Rörstambyte	1984	
Renovering av balkonger	1984	
Omputsning av fasad	1984	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandskydd och belysning	2021	Ny belysning i gemensamma utrymmen samt brandskyddsutrustning
Fasad och balkonger	2022	Planering slutförs 2021
Fönster	2022	Planering slutförs 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet, kabel tv	Com hem
Elavtal	Telge Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BoatsdrättsCentrum AB
Serviceavtal tvättstuga	Entema AB
Teknisk förvaltning	Nabo

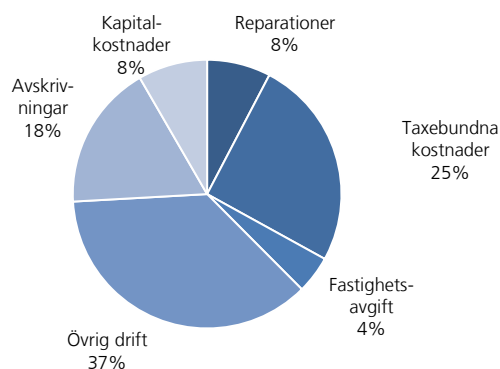
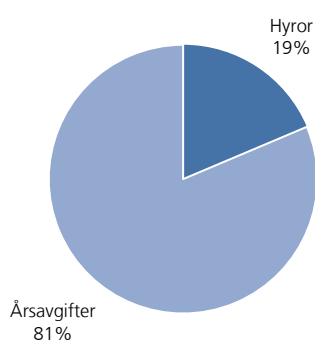
Föreningens ekonomi

Ekonomin anses bra. Medel för planerat underhållsarbete finns att tillgå.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 107 886	892 925
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	981 770	974 057
Finansiella intäkter	26	71
Minskning kortfristiga fordringar	7 021	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 682
	988 817	1 026 810
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	688 056	730 195
Finansiella kostnader	77 580	72 537
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 117
Minskning av kortfristiga skulder	51 714	0
	817 349	811 849
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 279 354	1 107 886
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	171 468	214 961

*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

Under året har fastighetsförvaltaren Nabo kontrakterats för teknisk förvaltning i huset. Projektledare från Nabo kommer projektera och rådgiva under kommande renoveringar av fönster och fasad. Dessa renoveringar var planerade sommaren 2021 men har skjutits upp för att prioritera en nödvändig dränering. Föreningen har bra ekonomi och kommer att kunna utföra alla renoveringar utan ökade hyror eller signifikanta lånekostnader.

Styrelsen har tagit in konsulter för brandskyddsarbete i huset. Efter rådgivning kommer arbete påbörjas 2021 för att installera skyltar, brandskyddsutrustning samt ny belysning. I samband med detta kommer föreningens regler för förvaring på vind och gemensamma utrymmen bli striktare. Ingen elektrisk utrustning får vara inkopplad i gemensamma utrymmen utan skriftlig tillåtelse. Ingen verksamhet får bedrivas på vind eller gemensamma utrymmen, endast förvaring för medlemmar i huset är tillåtet på vinden. Alla artiklar som inte uppfyller krav på säkerhet eller som lämnas utanför förråd kommer att monteras ned och slängas på föreningens kostnad.

Under året har styrelsen noterat en ökning av sopor från medlemmar vilket tros bero på ändrade levnadsrutiner, exempelvis arbete hemifrån och ökad hembeställning av varor. Styrelsen har uppmanat medlemmar att försöka använda återvinningscentralen i närheten så mycket det går men det räcker inte så åtgärder för att öka kapaciteten kommer också implementeras med tillkommande ökade driftkostnader för sophantering.

Arbetet med underhållscentralen har fortgått och värmen i huset har upplevts bättre samt elkostnaderna har jämnats ut. Styrelsen kommer fortsätta arbetet som även inkluderar att forsla bort oanvänd oljepanna och oljetank.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	745	745
Hyror/m ² hyresrättsyta	632	632	632	632
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 314	5 314	5 314	5 548
Elkostnad/m ² totalyta	151	216	198	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	12	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	57	51	52
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	54	9	-18	-902
Nettoomsättning (tkr)	978	974	978	977

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 068 m² bostäder och 203 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	11 898 426	0	0	11 898 426
Upplåtelseavgifter	2 986 837	0	0	2 986 837
Fond för yttre underhåll	630 887	44 000	0	586 887
S:a bundet eget kapital	15 516 150	44 000	0	15 472 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 411 849	-44 000	9 070	-1 376 919
Årets resultat	53 835	53 834	-9 070	9 070
S:a ansamlad förlust	-1 358 015	9 834	0	-1 367 849
S:a eget kapital	14 158 135	53 834	0	14 104 301

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	53 835
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 367 849
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 000
summa balanserat resultat	-1 358 015

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 358 015
----------------------------------	-------------------

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	977 770	974 057
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 000	0
Summa rörelseintäkter		981 770	974 057
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-511 445	-535 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 732	-147 935
Personalkostnader	Not 6	-44 879	-47 028
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-162 326	-162 326
Summa rörelsekostnader		-850 382	-892 521
RÖRELSERESULTAT		131 389	81 536
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 580	-72 537
Summa finansiella poster		-77 554	-72 466
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 835	9 070
ÅRETS RESULTAT		53 835	9 070

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 776 580	18 938 906
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 776 580	18 938 906
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 776 580	18 938 906
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 079 566	830 879
Summa kortfristiga fordringar		1 079 566	830 879
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		247 686	331 926
Summa kassa och bank		247 686	331 926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 327 252	1 162 805
SUMMA TILLGÅNGAR		20 103 832	20 101 711

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 885 263	14 885 263
Fond för yttre underhåll	Not 12	630 887	586 887
Summa bundet eget kapital		15 516 150	15 472 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 411 849	-1 376 919
Årets resultat		53 835	9 070
Summa fritt eget kapital		-1 358 015	-1 367 849
SUMMA EGET KAPITAL		14 158 135	14 104 301
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 675 000
Summa långfristiga skulder		0	5 675 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 675 000	0
Leverantörsskulder		22 843	80 020
Skatteskulder		83 084	80 256
Övriga skulder		23 406	29 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	141 364	132 740
Summa kortfristiga skulder		5 945 697	322 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 103 832	20 101 711

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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	795 540	795 540
Hyror lokaler	44 850	44 850
Hyror parkering moms	4 500	0
Hyror garage moms	105 035	104 317
Hyror parkering	30 500	32 000
Hyror garage	-2 652	-2 652
Öresutjämning	-3	2
	977 770	974 057

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	4 000	0
	4 000	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	8 750	0
	Städning/entreprenad	24 596	24 152
	Sotning	0	27 226
	Myndighetstillsyn	9 975	7 670
		43 321	59 048
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 375	4 775
	Entré/trapphus	0	2 683
	VVS	3 800	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 056	0
	Ventilation	55 595	0
	Elinstallationer	0	5 500
	Skador/klotter/skadegörelse	3 063	0
		70 889	12 958
	Taxebundna kostnader		
	El	192 552	274 445
	Vatten	26 439	15 815
	Sophämtning/renhållning	16 251	12 632
		235 242	302 892
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 724	27 437
	Tomträttsavgäld	85 400	85 400
	Kabel-TV	6 703	6 579
		119 827	119 416
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 166	40 918
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	511 445	535 232

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	0	42 110
	Revisionsarvode extern revisor	17 050	16 500
	Föreningskostnader	781	743
	Styrelseomkostnader	0	3 535
	Fritids- och trivselkostnader	638	0
	Förvaltningsarvode	76 340	75 180
	Administration	4 163	1 647
	Konsultarvode	28 100	3 660
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
		131 732	147 935

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	38 000
	Sociala kostnader	9 879	9 028
		44 879	47 028

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	98 005	98 005
	Förbättringar	64 321	64 321
		162 326	162 326
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 887 381	20 887 381
	Utgående anskaffningsvärde	20 887 381	20 887 381
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 948 475	-1 786 149
	Årets avskrivningar enligt plan	-162 326	-162 326
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 110 801	-1 948 475
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 776 580	18 938 906
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 187 000	13 187 000
	Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
		25 787 000	25 787 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 000 000	25 000 000
	Lokaler	787 000	787 000
		25 787 000	25 787 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 475	42 475
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 475	42 475
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 475	-42 475
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 475	-42 475
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		30 701	30 701
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		30 701	30 701
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-30 701	-30 701
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-30 701	-30 701
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		47 898	54 919
	Klientmedel hos SBC		1 031 668	775 960
			1 079 566	830 879

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		586 887	390 000
	Reservering enligt stadgar		44 000	277 069
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-80 182
	Vid årets slut		630 887	586 887

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Swedbank	1,066 %	1 175 000	1 175 000	Rörligt
	Swedbank	0,836 %	1 375 000	1 375 000	2021-09-28
	Swedbank	1,066 %	2 375 000	2 375 000	Rörligt
	Swedbank	1,320 %	750 000	750 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		5 675 000	5 675 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 675 000	0	
			0	5 675 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 675 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	35 000	35 000
	Sociala avgifter	9 510	9 141
	Ränta	1 318	6 745
	Avgifter och hyror	95 536	81 854
		141 364	132 740

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Implementering av brandskyddsarbete och striktare regler för nyttjande av gemensamma utrymmen och förråd.

Dränering.

Planering och projektering för renovering av fönster och fasad.

Förbättringsarbete i underhållscentral.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 26 / 2 2021



Alexander Kim Nordholm
Vice ordförande



Lukas Aichmayer
Ledamot



Anne-Kristine Carlström
Ledamot



Elin Elisabeth Lindblom
Ledamot



Carl-Wilhelm Harry Siwers
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2021



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sarek 2-8

Org.nr 769610-0440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sarek 2-8 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sarek 2-8 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 3 mars 2021

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	795 000	795 540	795 000
Hyror lokaler	44 000	44 850	44 000
Hyror parkering moms	0	4 500	0
Hyror garage moms	104 000	105 035	104 000
Hyror parkering	36 000	30 500	32 000
Hyror garage	0	-2 652	0
Öresutjämning	0	-3	0
Fakturerade kostnader	0	4 000	0
	979 000	981 770	975 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	-8 750	0
Städning entreprenad	-26 000	-24 596	-25 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
Sotning	-29 000	0	0
Myndighetstillsyn	-10 000	-9 975	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
	-67 000	-43 321	-28 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-22 000	0	-22 000
Tvättstuga	0	-5 375	0
VVS	0	-3 800	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 056	0
Ventilation	0	-55 595	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 063	0
	-22 000	-70 889	-22 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	100 000	0	0
	100 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-286 000	-192 552	-263 000
Vatten	-31 000	-26 439	-20 000
Sophämtning/renhållning	-14 000	-16 251	-14 000
	-331 000	-235 242	-297 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-27 724	-28 000
Tomträttsavgäld	-86 000	-85 400	-86 000
Kabel-TV	-7 000	-6 703	-7 000
	-122 000	-119 827	-121 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 000	-42 166	-40 939
	-41 000	-42 166	-40 939
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 050	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-781	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-638	-1 000
Förvaltningsarvode	-79 000	-76 340	-77 000
Administration	-3 000	-4 163	-3 000
Konsultarvode	0	-28 100	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	-110 000	-131 732	-109 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-38 000	-35 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-9 879	-12 000
	-50 000	-44 879	-48 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-99 000	-98 005	-99 000
Förbättringar	-65 000	-64 321	-65 000
	-164 000	-162 326	-164 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-807 000	-850 382	-829 939
RÖRELSERESULTAT	172 000	131 389	145 061
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Låneräntor	-73 000	-77 548	-71 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-29	0
	-73 000	-77 554	-71 000
RESULTAT	99 000	53 835	74 061

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