



# 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 Enskede Kvarn

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 2048.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2002-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

#### Styrelsen

Robert Skyllberg Averin  
Ingrid Hagstrand  
Frida Ekelin  
Sofia Melander

Ordförande  
Sekreterare  
Kassör  
Ledamot

Linnea Risinger  
Stig Skog

Suppleant  
Suppleant

Väljs på 1 år  
Väljs på 1 år

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Frida Ekelin, Ingrid Hagstrand, Linnea Risinger och Stig Skog.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Carina Toresson Ordinarie Extern

### Valberedning

Matilda Bergman Sammankallande  
Karin Camitz

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nutiden 1	2005	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector försäkring AB.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

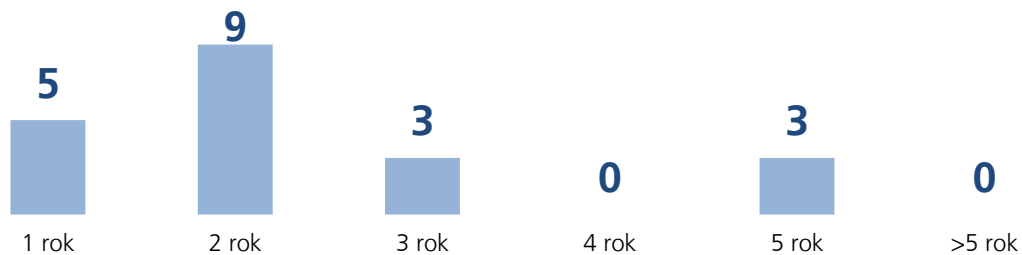
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 804 m<sup>2</sup>, varav 1 500 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 304 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik & lager, Edbergs Papper & Hygien	480 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Tandläkarpraktik, Eurotandkliniken	65 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Skönhetssalong, Studio 321	59 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Fastighetsmäklare, Bjurfors	130 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Frisersalong, Salong Invit	53 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Restaurang, Caro sushi	75 m <sup>2</sup>	2021-06-30
Butik, NOMA	69 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Aktivitetslokal, Starkare mammor	67 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Restaurang, Pizzeria Enskede	86 m <sup>2</sup>	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Samlingslokal, Stora Gungans väg 9	Återfinns i källaren
Toalett och badrum, Stora Gungans väg 11	Återfinns på vinden
Tvättstuga, Nynäsvägen 319	Återfinns i källaren
Uteplats på gården	
Cykelrum	Till höger om garaget
Toalett, Stora Gungans väg 9	Återfinns i källaren
Styrelserum, Stora Gungans väg 9	Återfinns i källaren

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Digitalt bokningssystem för tvättstuga m.m.	2020	
Tvättstuga; Nytt torkskåp, tvättmaskin samt torktumlare	2020	
Byte till säkerhetsdörrar	2020	
Genomgång av radiatorer, byte av expansionskärl samt installation av reglerventiler	2020 - 2021	Klart 2021
Installerat toalett i källaren Stora Gungans väg 9	2020	
Byte av handbrandsläckare samt installation av brandvarnare i trapphus och garage	2020	
Ventilation; Omfattande åtgärder efter OVK	2020 - 2021	Klart 2021
Ombyggnation av grovsoprum till kontor och arkiv	2019	
Installation av öppningsknappar vid portarna på fram- och baksida av fastigheten	2019	
Installerat nya cykelställ	2019	
Radonmätning	2019 - 2020	Godkänt resultat
Genomfört stamspolning	2019	
Installation av frånluftsfläkt i tvättstugan	2018	
Genomgång av takpannor	2018	
Renovering av takkupor på vinden	2018	
Rengöring av ventilationskanaler	2018	
Fiber, gruppanslutning	2017	
Ventilation (mekanisk frånluft)	2017	
Renovering av trappor mot gården	2016	
Byggnation av sophus	2016	
Takskyddsanordningar	2014	
Renovering av tvättstuga	2012	
Ommålning av portar	2012	
Renovering av dörr och fönsterbleck	2012	
Byte av plåttak	2010 - 2011	
Omputsning av fasad	2008	
Rörstambyte	2006	
Elstambyte	2006	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2021	
Byta värmväxlare	2021	Trasig pga ålder
Utöka lufttillflödet i lgh	2021	
Ombyggnation av samlingslokal	2021	Inredningsarkitekt ska anlitas
Dränering av fastigheten samt ombyggnation av parkeringsplatser och trädgård m.m.	2021	Projektering pågår
Fasadrenovering	2022	Under utredning
Renovering av entrédörrar	2022	
Installera värmeslingor i stuprör och hängrännor	2022	I samband med takrenovering
Renovering av tak och fönster	2022	Under utredning
Renovering av trapphus	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	ComHem
El	Ellevio AB
Snöröjning gård	Svensk markservice AB
P-vakt vid behov	Q-Park
Jourservice	Securitas
Fiber	IP-only
Gruppanslutning Fiber - 100/100mbit	Bredbandsson
Fastighetskötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Mattvätt	Berendsen Textil Service AB
Återvinning	LL Återvinning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Tomthyra	Stockholms Markkontor
Talskottning	Påhlman Accesso AB
Hushållsavfall	Stockholm Vatten AB
Lås	Låssnabben AB
Trappstädning	MBC Städservice AB

## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2048.

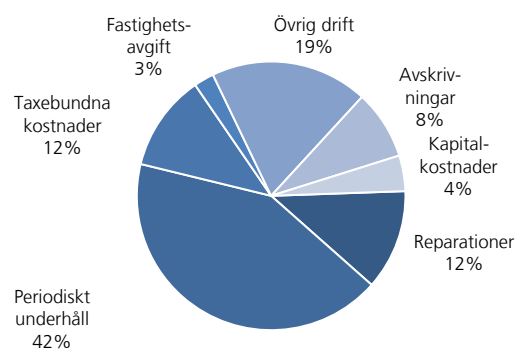
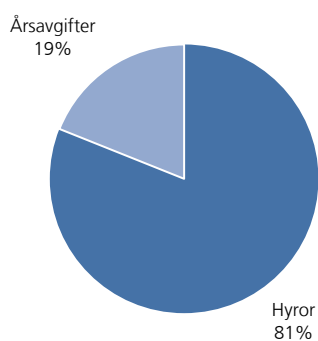
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-07-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 063 081</b>	<b>3 161 476</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 590 252	2 560 090
Finansiella intäkter	212	140
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 810
Ökning av kortfristiga skulder	15 150	0
	<b>2 605 614</b>	<b>2 586 040</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 741 058	2 236 106
Finansiella kostnader	231 963	226 753
Ökning av kortfristiga fordringar	13	0
Minskning av långfristiga skulder	240 000	180 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 576
	<b>5 213 034</b>	<b>2 684 435</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>455 662</b>	<b>3 063 081</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 607 420</b>	<b>-98 395</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.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten. Därutöver har ett antal övriga möten hållits som t.ex. budget- och planeringsmöten.

### Avgifter

- Årsavgiften för bostadsrättshavare höjdes vid halvåret med 5%. En relativt hög höjning motiveras av att avgiften inte höjts på många år (förutom det senaste året med 2%).
- Indexreglering av hyreshöjning för hyresgäster har diskuterats
- Kontraktet för några av lokalhyresgästerna har omförhandlats för att justera hyran till marknadsnivå under kommande hyresperiod

### Vattenskador

- Fyra vattenskador har åtgärdats.
- Avfuktningssaggregat inköpt till tandläkarens teknikrum pga dålig dränering mot Nynäsvägen.

### Förråd

- En inventering har genomförts av hur förråden i huset disponeras
- Ett antal nya uthyrningskontrakt har upprättats
- Överblivna cyklar har forslats bort
- En förteckning över samtliga förråd är påbörjad

### Garage

Alla garageplatser har sagts upp inför kommande dränering.

### Radonmätning

Genomförd i ett antal lägenheter för att "ta tempen" på husets radonstrålning. Resultaten visade godkänt för fastigheten

### Säkerhetsdörrar

Har installerats till samtliga bostäder och vindar samt till verksamhetslokaler med ingång från trapphuset.

### Tvättstugan

- Digitalt bokningssystem har införts
- Nytt torkskåp, tvättmaskin, torktumlare, två tvättkorgar och mangelduk har anskaffats
- Flytt av torktumlare, tvättställ och tvättmaskin har genomförts

### Värme och ventilation

- Omfattande åtgärder har genomförts efter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som utfördes 2019
- Rengjort radiatorsystemet samt installerat nytt expansionskärl
- Byte av stamventiler samt injustering av värmesystemet.
- Påbörjat byte av termostater i lägenheter

### Brandskydd

Brandsläckare och brandvarnare har inköpts och installerats i samtliga fyra trapphus samt garage  
Brandövning genomförd 2020-10-11 (i samband med gemensam städdag)

### Statusbesiktning

SBC:s har anlåtats för besiktning av huset. Ett antal stora arbeten behöver åtgärdas, dessa återfinns under "Teknisk status".



### Gemensamma aktiviteter

- Vårstäddag 2020-04-19
- Föreningsstämma 2020-06-02
- Grillfest med gårdsplanering 2020-07-09
- Höststäddag med brandövning 2020-10-11
- Luciafirande på gården med julgranständning 2020-12-13

### Föreningslokaler

- En toalett har byggts i anslutning till föreningslokalen.
- Ett nytt styrelserum har iordningställt samt inretts med enklare kontorsmöbler.

### Sophantering

Omdisponering har gjorts av käll i sopusrymmet på gården samt pappersåtervinningskärl har flyttats in i soprummet

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	384	371	367	367
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 304	1 290	1 283	1 226
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 460	15 648	15 788	15 788
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	17	16	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	159	163	162	159
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	83	81	69	66
Soliditet (%)	37	41	42	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 835	-355	-7	-237
Nettoomsättning (tkr)	2 590	2 553	2 529	2 450

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 500 m<sup>2</sup> bostäder och 1 304 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	19 340 494	0	0	19 340 494
Upplåtelseavgifter	679 063	0	0	679 063
Fond för yttre underhåll	2 758 192	335 690	-129 791	2 552 293
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 777 749</b>	<b>335 690</b>	<b>-129 791</b>	<b>22 571 850</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 254 185	-335 690	-225 008	-7 693 488
Årets resultat	-2 834 727	-2 834 727	354 799	-354 799
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-11 088 912</b>	<b>-3 170 417</b>	<b>129 791</b>	<b>-8 048 286</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 688 837</b>	<b>-2 834 727</b>	<b>0</b>	<b>14 523 564</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 834 727
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 918 496
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-335 690</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 088 913</b>

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

<u>2 293 517</u>
<b>-8 795 396</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	2 590 252	2 552 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 514
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 590 252</b>	<b>2 560 090</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 220 590	-1 787 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 517	-355 190
Personalkostnader	Not 6	-100 950	-93 790
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-452 170	-452 170
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 193 227</b>	<b>-2 688 276</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 602 976</b>	<b>-128 186</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 963	-226 753
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-231 751</b>	<b>-226 613</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 834 727</b>	<b>-354 799</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 834 727</b>	<b>-354 799</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	31 503 806	31 955 975
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 503 806</b>	<b>31 955 975</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 503 806</b>	<b>31 955 975</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 597	1 561
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	455 780	3 063 222
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>457 376</b>	<b>3 064 783</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>457 376</b>	<b>3 064 783</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 961 182</b>	<b>35 020 758</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		20 019 557	20 019 557
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 758 192	2 552 293
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 777 749</b>	<b>22 571 850</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 254 185	-7 693 488
Årets resultat		-2 834 727	-354 799
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 088 912</b>	<b>-8 048 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 688 837</b>	<b>14 523 564</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 333 333	12 859 923
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 333 333</b>	<b>12 859 923</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 439 923	7 153 333
Leverantörsskulder		141 485	105 870
Skatteskulder		11 180	10 140
Övriga skulder		44 265	51 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	302 159	316 105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 939 012</b>	<b>7 637 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 961 182</b>	<b>35 020 758</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 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	490 749	474 087
Hyror bostäder	228 826	226 583
Hyror lokaler momspliktiga	1 550 651	1 534 032
Hyror lokaler	209 606	206 490
Hyror garage moms	46 022	45 571
Hyror parkering	55 812	55 266
Hyror garage	4 335	10 302
Hyror förråd	4 200	11 403
Hysesrabatt	0	-11 193
Öresutjämning	51	37
	<b>2 590 252</b>	<b>2 552 576</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	7 514
	<b>0</b>	<b>7 514</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	5 889
	Fastighetsskötsel beställning	2 854	2 044
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 578	0
	Snöröjning/sandning	43 524	110 030
	Städning entreprenad	0	20 266
	Städning enligt beställning	7 886	28 084
	Mattvätt/Hyrmattor	39 010	36 424
	Sotning	5 914	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 318
	Myndighetstillsyn	0	5 087
	Gemensamma utrymmen	220	0
	Sophantering	1 626	0
	Gård	3 295	1 968
	Serviceavtal	3 352	3 213
	Förbrukningsmateriel	2 330	421
	Brandskydd	25 950	0
	Fordon	132	0
		<b>139 671</b>	<b>248 744</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	2 019	0
	Lokaler	60 745	914
	Gemensamma utrymmen	0	6 695
	Tvättstuga	46 274	11 248
	Entré/trapphus	0	21 269
	Lås	6 896	18 228
	VVS	56 232	30 725
	Ventilation	39 594	13 724
	Elinstallationer	41 599	27 933
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 130	877
	Fasad	0	3 584
	Skador/klotter/skadegörelse	6 427	13 564
	Vattenskada	391 564	161 565
		<b>657 480</b>	<b>310 325</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	161 191	0
	Tvättstuga	126 764	0
	Entré/trapphus	1 152 207	33 395
	VVS	50 210	40 167
	Värmeanläggning	463 334	0
	Ventilation	339 812	55 299
	Elinstallationer	0	931
		<b>2 293 518</b>	<b>129 791</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	42 873	46 994
	Värme	447 138	455 948
	Vatten	54 274	51 702
	Sophämtning/renhållning	81 435	49 915
	Grovsopor	5 426	4 835
		<b>631 147</b>	<b>609 393</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	59 578	53 917
	Tomträttsavgäld	240 000	240 000
	Kabel-TV	33 432	30 231
	Bredband	34 905	34 905
		<b>367 915</b>	<b>359 052</b>

**Not 4  
forts**

<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>130 860</b>	<b>129 820</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 220 590</b>	<b>1 787 126</b>

**Not 5**

<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------------------	-------------	-------------

Kreditupplysning	306	612
Juridiska åtgärder	17 312	12 430
Inkassering avgift/hyra	1 800	1 700
Revisionsarvode extern revisor	14 423	14 423
Föreningskostnader	13 246	1 579
Styrelseomkostnader	153	0
Fritids- och trivselkostnader	1 148	2 014
Förvaltningsarvode	221 797	188 871
Förvaltningsarvoden övriga	3 832	0
Administration	987	1 823
Korttidsinventarier	18 264	7 811
Konsultarvode	116 357	109 079
Föreningsavgifter	3 989	3 957
Medlemsavgifter ej avdragsgill	864	857
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
Ej avdragsgilla kostnader	0	5 094
	<b>419 517</b>	<b>355 190</b>

**Not 6**

<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
--------------------------	-------------	-------------

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har haft anställda.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	79 000	75 000
Kostnadsersättningar	3 321	0
Sociala kostnader	18 629	18 790
	<b>100 950</b>	<b>93 790</b>

**Not 7**

<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
----------------------	-------------	-------------

Byggnad	366 457	366 457
Förbättringar	85 713	85 713
	<b>452 170</b>	<b>452 170</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 918 921	36 918 921
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 918 921</b>	<b>36 918 921</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 962 945	-4 510 776
	Årets avskrivningar enligt plan	-452 170	-452 170
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 415 115</b>	<b>-4 962 945</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 503 806</b>	<b>31 955 975</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 828 000	14 828 000
		<b>34 828 000</b>	<b>34 828 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	24 600 000	24 600 000
	Lokaler	10 228 000	10 228 000
		<b>34 828 000</b>	<b>34 828 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	249 481	249 481
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>249 481</b>	<b>249 481</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-249 481	-249 481
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-249 481</b>	<b>-249 481</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	118	141
	Klientmedel hos SBC	455 662	3 063 081
		<b>455 780</b>	<b>3 063 222</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 552 293	2 289 079
	Reservering enligt stadgar	335 690	329 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-129 791	-65 886
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 758 192</b>	<b>2 552 293</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	0,858 %	6 913 333	7 153 333	Rörlig ränta
	Swedbank	1,360 %	7 333 333	7 333 333	2024-04-11
	Swedbank	1,040 %	5 526 590	5 526 590	2021-04-09
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 773 256</b>	<b>20 013 256</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 439 923	-7 153 333	
			<b>7 333 333</b>	<b>12 859 923</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 473 256 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

<b>Not 14</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vatten	13 613	12 990
Arvoden	47 750	43 750
Sociala avgifter	14 800	13 500
Ränta	19 849	21 119
Avgifter och hyror	206 147	219 247
Snöröjning	0	5 499
	<b>302 159</b>	<b>316 105</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fastigheten kommer att omdräneras och innergården få mer grönytor och mindre asfalt. Garaget kommer att omvandlas till förråd och cykelrum samt det gamla cykelrummet blir hobbyverkstad.

Den efterlängtdade ombyggnationen av samlingslokalen kommer att ske och då kommer även förrådet vägg i vägg att byggas om till övernattningsdel. Vi kommer att anlita en inredningsarkitekt för att få det så bra som möjligt.

I samband med dörrbytet så blev lägenheterna allt för täta så vi behöver vidta åtgärder för att utöka lufttillflödet.

Värmeväxlaren har uppnått sin tekniska livslängd och kommer därför att ersättas med en ny med bättre verkningsgrad.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

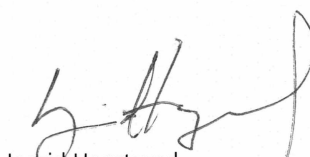
## Styrelsens underskrifter

---

ENSKEDE den 29/3 2021



Robert Skyllberg Averin  
Ordförande



Ingrid Hagstrand  
Sekreterare

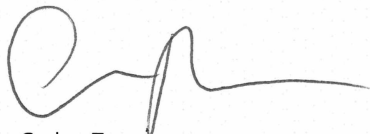


Frida Ekelin  
Kassör



Sofia Melander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2021



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Enskede Kvarn, org.nr 769608-6151.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Enskede Kvarn 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  
Enskede Kvarn 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.

### **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:

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.

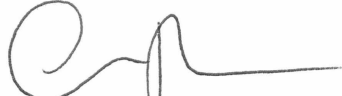
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 11/5 2021



Carina Toresson

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	502 000	490 749	478 000
Hyror bostäder	228 000	228 826	228 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 568 000	1 550 651	1 535 000
Hyror lokaler	209 000	209 606	204 000
Hyror garage moms	0	46 022	46 000
Hyror parkering	55 000	55 812	55 000
Hyror garage	0	4 335	10 000
Hyror förråd	4 000	4 200	4 000
Öresutjämning	0	51	0
	<b>2 566 000</b>	<b>2 590 252</b>	<b>2 560 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-54 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-2 854	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	-3 578	-1 000
Snöröjning/sandning	-75 000	-43 524	-75 000
Städning entreprenad	0	0	-48 000
Städning enligt beställning	-11 000	-7 886	-3 000
Mattvätt/Hymattor	-38 000	-39 010	-37 000
Sotning	0	-5 914	-35 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-300 000
Myndighetstillsyn	-9 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-220	-500 000
Sophantering	0	-1 626	0
Gård	-3 000	-3 295	-7 000
Serviceavtal	-4 000	-3 352	-4 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 330	-3 000
Brandskydd	0	-25 950	0
Fordon	0	-132	0
	<b>-150 000</b>	<b>-139 671</b>	<b>-1 072 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-95 000	0	-80 000
Hyseslägenheter	-25 000	-2 019	0
Lokaler	-40 000	-60 745	0
Tvättstuga	-10 000	-46 274	0
Entré/trapphus	-5 000	0	0
Lås	-10 000	-6 896	-2 500
Installationer	-10 000	0	-25 000
VVS	0	-56 232	0
Ventilation	-15 000	-39 594	0
Elinstallationer	-10 000	-41 599	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-8 000	-6 130	0
Tak	0	0	-100 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-6 427	-2 500
Vattenskada	-100 000	-391 564	-46 000
	<b>-333 000</b>	<b>-657 480</b>	<b>-256 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-5 500 000	0	0
Lokaler	0	-161 191	0
Tvättstuga	0	-126 764	-46 000
Entré/trapphus	0	-1 152 207	-1 000 000
VVS	0	-50 210	0
Värmeanläggning	-50 000	-463 334	0
Ventilation	-80 000	-339 812	0
Tak	0	0	-450 000
Fasad	0	0	-250 000
	<b>-5 630 000</b>	<b>-2 293 518</b>	<b>-1 746 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-49 000	-42 873	-46 000
Värme	-475 000	-447 138	-472 000
Vatten	-52 000	-54 274	-51 000
Sophämtning/renhållning	-52 000	-81 435	-70 000
Grovsopor	-6 000	-5 426	-5 000
	<b>-634 000</b>	<b>-631 147</b>	<b>-644 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-57 000	-59 578	-51 000
Tomträttsavgäld	-240 000	-240 000	-240 000
Kabel-TV	-32 000	-33 432	-31 000
Bredband	-37 000	-34 905	-37 000
Övriga fastighetskostnader	0	0	-2 400
	<b>-366 000</b>	<b>-367 915</b>	<b>-361 400</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-130 000	-130 860	-130 000
	<b>-130 000</b>	<b>-130 860</b>	<b>-130 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-306	0
Juridiska åtgärder	-50 000	-17 312	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-1 800	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 423	-16 000
Föreningskostnader	-2 000	-13 246	-15 000
Styrelseomkostnader	0	-153	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 148	-3 000
Studieverksamhet	-3 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-225 000	-221 797	-102 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 832	-6 000
Administration	-2 000	-987	-7 000
Korttidsinventarier	-5 000	-18 264	0
Konsultarvode	-250 000	-116 357	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Föreningsavgifter	-4 000	-3 989	-5 000
Medlemsavgifter ej avdragsgill	-1 000	-864	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 040	-5 000
Ej avdragsgilla kostnader	-6 000	0	0
	<b>-575 000</b>	<b>-419 517</b>	<b>-163 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-89 000	-79 000	-75 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-1 536	0
Bilersättning skattepliktig	-1 000	-1 785	0
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-18 629	-23 000
	<b>-114 000</b>	<b>-100 950</b>	<b>-98 000</b>



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-367 000	-366 457	-367 000
Förbättringar	-86 000	-85 713	-86 000
	<b>-453 000</b>	<b>-452 170</b>	<b>-453 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-8 385 000</b>	<b>-5 193 227</b>	<b>-4 923 400</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-5 819 000</b>	<b>-2 602 976</b>	<b>-2 363 400</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	100	212	0
Låneräntor	-235 000	-231 940	-265 000
Räntekostnader skattekonto	0	-23	0
	<b>-234 900</b>	<b>-231 751</b>	<b>-265 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-6 053 900</b>	<b>-2 834 727</b>	<b>-2 628 400</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)