



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Drottningholm Nr 1



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 bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drottningholm nr 1

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 2012 och 2035. Det planeras en uppdatering av denna under 2021.
- 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.
- I nuläget finns inga planer på att ändra årsavgifterna men efter planerad uppdatering av underhållsplanen kommer detta att ses över.

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 1992-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Tore Carl Fredrik Hartung	Ledamot
Anna Caroline Helena Kamph	Ledamot
Lennart Ove Mikael Karlsson	Ledamot
Lars Torgny Stenholm	Ledamot
Annika Kristina L Sundkler	Ledamot

Lars Anders Gustaf Arvid Dahlström	Suppleant
Anders Mikael Svärd	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
Peter Ekman	Ordinarie Intern	
Lars Holmström	Suppleant Intern	

Valberedning

Henning Eriksson
Christer Sunderyd

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LORENSBERG 23:1	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

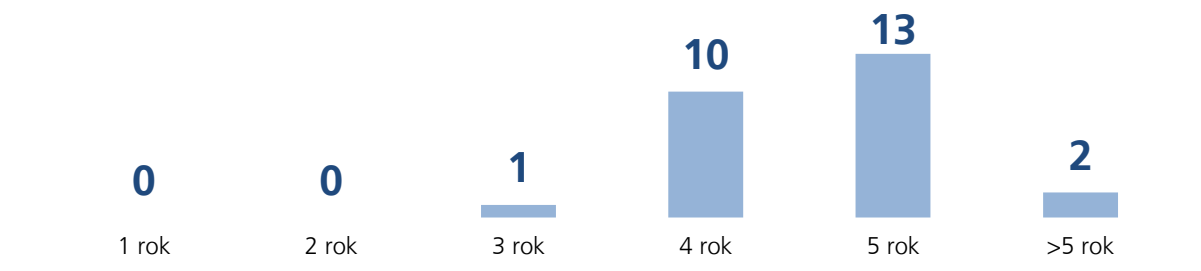
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 192 m², varav 3 576 m² utgör lägenhetsyta och 616 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Symaskinsagentur	108 m ²	2024
Mäklare	232 m ²	2023
Frisör	46 m ²	2024
Restaurang	229 m ²	2024

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2035. Denna kommer inom närmsta året att uppdateras.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt portkodssystem	2019	
Fönsterbyte restauranglokal	2019	
Dränering gården	2018	Ny med pump till dagvattnet
Nya Brandvarnare vind	2018	
Renovering kommersiella lokaler	2018	Frisören
Ny uteplats på gården	2018 - 2019	
Lokal för sophantering och cykelförråd	2018 - 2019	
Renovering av gården	2018 - 2019	Klart till våren
Renovering kommersiella lokaler	2016	
Förbättrad ventilation källare	2016	
Förbättringar takmålning	2015	
Förbättringar takmålning	2015	
Målning fönster o dörrar mot gården, gårdsport o div fönster i hyreslokaler	2014	
Byte till säkerhetsdörrar	2014	
Renovering av trapphus och entréer	2014	
Renovering och målning av köksuppgångar och dörrar i dem	2014	
Balkonger	2013	3 stycken byggda
Fjärrvärmeanläggning	2013	Utbytt. Moderniserad
Termostater. Nya ventiler.	2013	Installerade i alla lägenheter.
Utökat preventivt brandskydd	2012	Brandvarnare i varje lägenhet. Nya och fler brandsläckare i allmänna utrymmen
Ny länsypump i källare OW 2B	2012	
Förbättring takbeklädnad	2012	
Porttelefoner uppgraderade	2012	
Takstegar	2011	
Renovering av ventilationskanalerna i köken	2010	Det är nu tillåtet att installera en vanlig köksfläkt där ventilationskanalerna renoverats
Målning av gårdsbyggnaden	2010	
Relining av rörstammarna	2009 - 2010	
Utvändig målning av fönster mot Olof Wijksgatan och Södra vägen	2009	
Slipning av trapporna	2009	
Inredningen av hissarna	2007	
Flyttning av expansionskärl	2007	Från vind till källare
Renovering av tak	2007	
Nyinstallation av hiss	2007	Hissen i uppgång OW 2 B
Målning av fasaden mot gården	2006	
Nyinstallation av hiss	2006	Hissen i uppgång OW 2 A
Renovering av balkonger	2005	
Byte av en tvättmaskin	2004	
Nya balkonger	2004	Sex lägenhetsinnehavare har byggt till sina balkonger
Målning av kökstrapphusen	2003	
Källarsanering	2002	
Nyinstallation hiss	2000	Hissen i uppgång SV 51
Omläggning av tak	2000	Omläggning av halva taket
Rörstambyte	1960	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

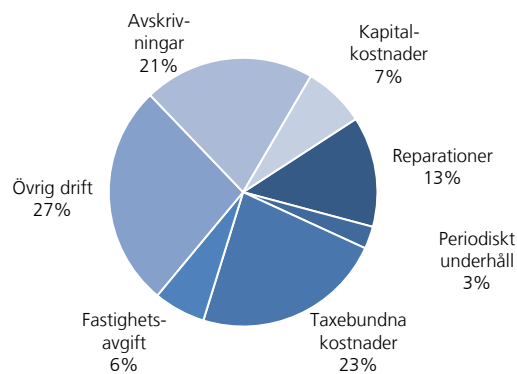
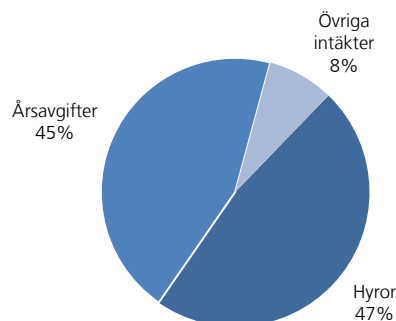
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Kabelnät
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötaren
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revisor	KPMG

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 339 137	4 195 278
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 078 352	2 676 115
Finansiella intäkter	17	95
Ökning av kortfristiga skulder	0	82 612
	3 078 369	2 758 822
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 789 829	2 363 569
Finansiella kostnader	183 271	185 206
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 903 359
Ökning av kortfristiga fordringar	47 542	3 429
Minskning av långfristiga skulder	174 250	159 400
Minskning av kortfristiga skulder	98 862	0
	2 293 755	5 614 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 123 751	1 339 137
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	784 614	-2 856 141

*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

Utbrottet av Covid 19 och dess följder under verksamhetsåret 2020 innebar att inga större underhållsåtgärder gjordes på fastigheten.

Under året har föreningen erhållit statligt stöd på totalt 63 484 kr samt givit hyresrabatt på totalt 93 970 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	384	384	384	384
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 369	2 310	1 857	1 590
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 279	4 328	4 372	4 609
Elkostnad/m ² totalyta	7	8	9	9
Värmekostnad/m ² totalyta	86	95	102	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	19	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	44	46	48
Soliditet (%)	64	63	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	593	-347	65	-476
Nettoomsättning (tkr)	2 738	2 664	2 472	2 320

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 576 m² bostäder och 616 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	30 901 965	0	0	30 901 965
Upplåtelseavgifter	3 463 578	0	0	3 463 578
Kapitaltillskott	491 250	0	0	491 250
Fond för yttre underhåll	628 070	-242 510	0	870 580
S:a bundet eget kapital	35 484 863	-242 510	0	35 727 373
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 908 104	242 510	-347 101	-6 803 513
Årets resultat	593 131	593 131	347 101	-347 101
S:a ansamlad förlust	-6 314 972	835 641	0	-7 150 614
S:a eget kapital	29 169 891	593 131	0	28 576 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	593 131
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 509 008
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-399 096</u>
summa balanserat resultat	-6 314 973

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

<u>66 153</u>
-6 248 820

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	2 738 027	2 664 115
Övriga rörelseintäkter	Not 3	340 325	12 000
Summa rörelseintäkter		3 078 352	2 676 115
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 501 434	-2 064 676
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 063	-171 172
Personalkostnader	Not 6	-121 332	-127 721
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-512 137	-474 536
Summa rörelsekostnader		-2 301 967	-2 838 105
RÖRELSERESULTAT		776 385	-161 990
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 271	-185 206
Summa finansiella poster		-183 254	-185 111
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		593 131	-347 101
ÅRETS RESULTAT		593 131	-347 101

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	42 889 059	43 365 526
Inventarier	Not 9	133 762	169 431
Summa materiella anläggningstillgångar		43 022 820	43 534 958
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 025 620	43 537 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 617	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 310 517	1 507 978
Summa kortfristiga fordringar		2 340 134	1 507 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 340 134	1 507 978
SUMMA TILLGÅNGAR		45 365 754	45 045 735

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 365 543	34 365 543
Kapitaltillskott		491 250	491 250
Fond för yttre underhåll	Not 12	628 070	870 580
Summa bundet eget kapital		35 484 863	35 727 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 908 104	-6 803 513
Årets resultat		593 131	-347 101
Summa fritt eget kapital		-6 314 972	-7 150 614
SUMMA EGET KAPITAL		29 169 891	28 576 759
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 128 150	0
Summa långfristiga skulder		15 128 150	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	174 250	15 476 650
Leverantörsskulder		235 948	377 575
Skatteskulder		312 956	299 227
Övriga skulder		102 826	62 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	241 734	252 703
Summa kortfristiga skulder		1 067 714	16 468 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 365 754	45 045 735

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Hissanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	20 år	20 år
Fönster	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Balkonger	100 år	100 år
Miljöhus	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 497 221	1 372 453
Årsavgifter - bortfall	-124 768	0
Hyror lokaler momspliktiga	1 459 512	1 422 704
Hysesrabatt	-93 970	-131 082
Öresutjämning	33	41
	2 738 027	2 664 115

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	23 481	0
	Extra statligt stöd	63 484	0
	Försäkringsersättning	241 360	0
	Övriga intäkter	12 000	12 000
		340 325	12 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 848
	Sotning	0	18 488
	OVK Obl. Ventilationskontroll	39 588	0
	Hissbesiktning	5 245	5 104
	Bevakning	77 934	99 384
	Gemensamma utrymmen	6 309	13 563
	Gård	36 746	13 300
	Förbrukningsmateriel	4 135	8 859
	Teleport/hissanläggning	2 201	2 137
	Brandskydd	6 077	1 053
		178 235	163 736
	Reparationer		
	Lokaler	0	50 166
	Tvättstuga	3 583	4 636
	Entré/trapphus	1 319	1 578
	Lås	0	12 025
	VVS	33 123	26 822
	Värmeanläggning/undercentral	12 149	21 681
	Ventilation	8 432	0
	Elinstallationer	0	1 506
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 041	0
	Hiss	12 899	25 050
	Fönster	15 692	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 153	0
	Vattenskada	238 566	170 465
		332 956	313 928
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	518 943
	Lås	0	86 930
	VVS	0	18 299
	Elinstallationer	66 153	0
	Mark/gård/utemiljö	0	17 434
		66 153	641 606
	Taxebundna kostnader		
	El	28 003	35 560
	Värme	362 393	399 652
	Vatten	56 817	78 337
	Sophämtning/renhållning	119 073	94 912
	Grovsopor	1 804	0
		568 091	608 461
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	157 072	140 253
	Kabel-TV	41 773	40 891
		198 845	181 144
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	157 154	155 802
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 501 434	2 064 676

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 532	613
	Tele- och datakommunikation	10 446	10 175
	Juridiska åtgärder	14 328	7 826
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 662	16 736
	Föreningskostnader	422	14 230
	Styrelseomkostnader	8 000	8 000
	Fritids- och trivselkostnader	558	3 243
	Förvaltningsarvode	60 248	59 331
	Administration	1 380	19 973
	Korttidsinventarier	0	3 545
	Konsultarvode	38 812	14 927
	Föreningsavgifter	7 724	7 724
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		167 063	171 172
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	107 000	102 000
	Kostnadsersättningar	1 295	1 295
	Sociala kostnader	13 037	24 426
		121 332	127 721
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	326 972	326 972
	Förbättringar	149 496	138 647
	Inventarier	35 670	8 917
		512 137	474 536

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 876 373	48 056 014
	Nyanskaffningar	0	2 820 359
	Utgående anskaffningsvärde	50 876 373	50 876 373
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 510 847	-7 045 228
	Årets avskrivningar enligt plan	-476 468	-465 619
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 987 315	-7 510 847
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 889 059	43 365 526
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 604 684	11 604 684
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 600 000	42 600 000
	Taxeringsvärde mark	90 400 000	90 400 000
		133 000 000	133 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	121 000 000	121 000 000
	Lokaler	12 000 000	12 000 000
		133 000 000	133 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	275 999	97 650
	Nyanskaffningar	0	178 349
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	275 999	275 999
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-106 567	-97 650
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 670	-8 918
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-142 237	-106 568
	Redovisat restvärde vid årets slut	133 761	169 431
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	186 766	168 841
	Klientmedel hos SBC	2 123 751	1 339 137
		2 310 517	1 507 978

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	870 580	764 260
	Reservering enligt stadgar	399 096	399 096
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-641 606	-292 776
	Vid årets slut	628 070	870 580

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,780 %	5 702 400	5 776 650	2024-12-30
	Handelsbanken	0,780 %	9 600 000	9 700 000	2024-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		15 302 400	15 476 650	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-174 250	-15 476 650	
			15 128 150	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 431 150 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	0	21 076
	Avgifter och hyror	241 734	231 627
		241 734	252 703

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter verksamhetsårets slut.

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

GÖTEBORG den 8 / 6 - 2021



Tore Carl Fredrik Hartung
Ledamot



Anna Caroline Helena Kamph
Ledamot



Lennart Ove Mikael Karlsson
Ledamot



Lars Torgny Stenholm
Ledamot



Annika Kristina L Sundkler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 - 2021



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Peter Ekman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Drottningholm nr 1, org. nr 716445-0293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drottningholm nr 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 besluten 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionslag i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Drottningholm nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 8/6-2021

Peter Ekman
Förtroendevald revisor

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 497 000	1 497 221	1 497 000
Årsavgifter - bortfall	0	-124 768	0
Hyror lokaler momspliktiga	1 470 000	1 459 512	1 446 000
Hyesrabatt	0	-93 970	-132 000
Öresutjämning	0	33	0
Fakturerade kostnader	0	23 481	0
Extra statligt stöd	0	63 484	0
Försäkringsersättning	0	241 360	0
Övriga intäkter	0	12 000	12 000
	2 967 000	3 078 352	2 823 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-39 588	-20 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 245	-6 000
Myndighetstillsyn	0	0	-25 000
Bevakning	0	-77 934	-100 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	-6 309	-5 000
Gård	-20 000	-36 746	-8 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-4 135	-5 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 201	-3 000
Brandskydd	-2 000	-6 077	-5 000
	-50 000	-178 235	-179 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-162 000	0	-100 000
Lokaler	0	0	-25 000
Tvättstuga	0	-3 583	-5 000
Entré/trapphus	0	-1 319	-5 000
Lås	0	0	-10 000
VVS	0	-33 123	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 149	-15 000
Ventilation	0	-8 432	0
Elinstallationer	0	0	-5 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 041	0
Hiss	0	-12 899	-20 000
Tak	0	0	-25 000
Fönster	0	-15 692	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 153	0
Vattenskada	0	-238 566	0
	-162 000	-332 956	-230 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-75 000	0	0
Lokaler	0	0	-75 000
Elinstallationer	0	-66 153	0
	-75 000	-66 153	-75 000
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-28 003	-39 000
Värme	-416 000	-362 393	-443 000
Vatten	-79 000	-56 817	-78 000
Sophämtning/renhållning	-99 000	-119 073	-100 000
Grovsopor	0	-1 804	0
	-631 000	-568 091	-660 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-146 000	-157 072	-119 000
Kabel-TV	-43 000	-41 773	-42 000
	-189 000	-198 845	-161 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-156 000	-157 154	-155 825
	-156 000	-157 154	-155 825
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 532	-2 000
Tele- och datakommunikation	-11 000	-10 446	-10 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-14 328	-15 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 662	-17 000
Föreningskostnader	-15 000	-422	-18 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-8 000	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-558	-15 000
Förvaltningsarvode	-63 000	-60 248	-61 000
Administration	-13 000	-1 380	-12 000
Konsultarvode	0	-38 812	0
Föreningsavgifter	-8 000	-7 724	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 950	-5 000
	-156 000	-167 063	-175 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-42 000	-42 000	-36 000
Lön - lokalvård	-70 000	-65 000	-54 000
Bilersättning skattefri	-2 000	-1 295	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-13 037	-23 000
	-137 000	-121 332	-115 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-327 000	-326 972	-327 000
Förbättringar	-150 000	-149 496	-154 000
Inventarier	-36 000	-35 670	0
	-513 000	-512 137	-481 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 069 000	-2 301 967	-2 231 825
RÖRELSERESULTAT	898 000	776 385	591 175
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Låneräntor	-130 000	-183 268	-184 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
	-130 000	-183 254	-184 000
RESULTAT	768 000	593 131	407 175

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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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