



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Mockaskeden nr 3



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 Mockaskeden nr 3

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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-17 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

Fredrik Otto Georg Poller	Ordförande
Paul Simeon Esplana	Ledamot
Jari Mikael Sillanpää	Ledamot

Anna Karin Linnea Grunnesjö	Suppleant
Alf Erik Linus Gry	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Nilsson	Ordinarie Extern	BDO
----------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KORTEDALA 54:3	1854	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

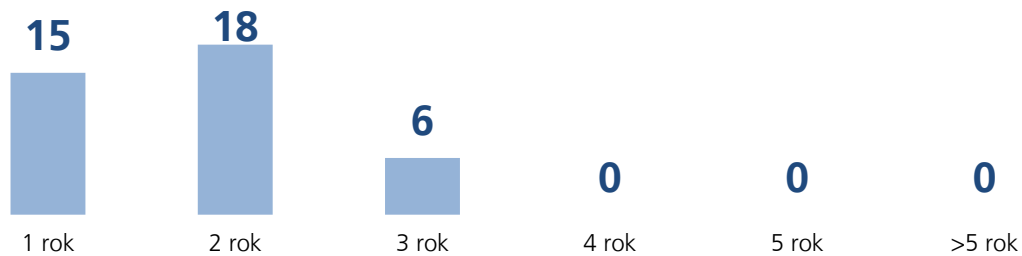
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 002 m², varav 1 886 m² utgör lägenhetsyta och 116 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	45 m ²	2019-02-01

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Mopedrum

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering frisörsalong	2019	på grund av vattenläckage
Göra om mangelrum till styrelserum	2019	
Gjutning av nya källarnedgångar	2018	
Omgjutning av källarnedgångar	2018	
Renovera tvättstugan	2018	skulle gjorts 2017, blev skjutet till början av 2018
Renoverade tvättstugan	2018	
Byta garage dörrar	2017	
Målade om lyktstolpen	2017	
Omgjutning av brunnsrännan	2016	
utanför garagen		
Mögelsanering samt montering av utsugsfläkt i Erstes garage	2015	
Planerat underhåll	År	
Fasadmålning runt uppgångarna	2020	
Måla om alla vindskivor	2020	
Ommålning av källargångar	2021	
Taksprång, 0,35-0.70, målning	2023	
Taksäkerhet, snörasskydd	2023	
byte/kompletering		
Tegelfasad, omfogning inkl byte tegelbalkar	2023	
Slätputs, målning	2023	
Stuprör/hängränna galv/lack, byte	2023	
Takplåt, och beslag, målning/bättring	2023	
Tegelfasad, omfogning inkl byte tegelbalkar	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV, bredband, telefon	Telia
Snöskottning	Utbynäs fastighetsservice

Föreningens ekonomi

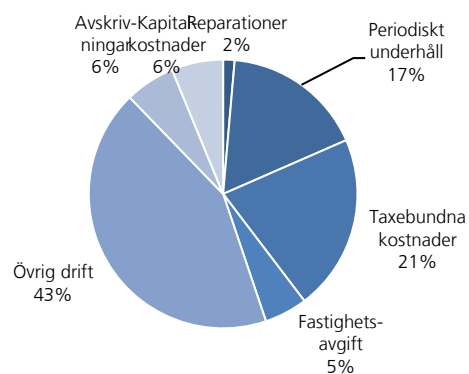
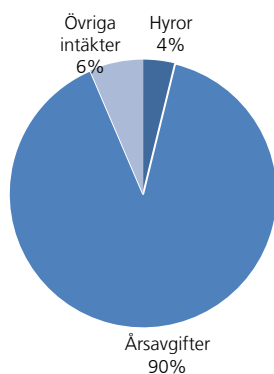
Avgift för parkerings- och garaplatser höjs med 100kr 2021-01-01.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	839 304	669 163
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 234 205	1 244 518
Ökning av kortfristiga skulder	0	210 871
	1 234 205	1 455 389
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 020 869	1 102 580
Finansiella kostnader	71 617	78 547
Ökning av kortfristiga fordringar	6 603	6 205
Minskning av långfristiga skulder	97 916	97 916
Minskning av kortfristiga skulder	161 370	0
	1 358 375	1 285 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	715 134	839 304
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-124 170	170 141

*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

Belysningsarmaturer utbytta i källare och på vinden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	587	587	587	589
Hyror/m ² hyresrättsyta	216	339	337	401
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 702	2 754	2 805	2 846
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	67	92	59	71
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	24	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	39	56	67
Soliditet (%)	4	2	3	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	71	-7	-818	-128
Nettoomsättning (tkr)	1 231	1 242	1 169	1 180

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 886 m² bostäder och 116 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	104 600	0	0	104 600
Fond för yttre underhåll	892 545	75 162	-98 946	916 329
S:a bundet eget kapital	997 145	75 162	-98 946	1 020 929
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-856 475	-75 162	91 632	-872 945
Årets resultat	71 014	71 014	7 314	-7 314
S:a ansamlad förlust	-785 461	-4 148	98 946	-880 259
S:a eget kapital	211 684	71 014	0	140 670

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	71 014
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-781 313
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 162
summa balanserat resultat	-785 461

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

198 500
-586 961

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	1 231 149	1 241 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 056	2 751
Summa rörelseintäkter		1 234 205	1 244 518
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-706 795	-743 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 214	-268 289
Personalkostnader	Not 6	-97 860	-90 429
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-70 705	-70 705
Summa rörelsekostnader		-1 091 574	-1 173 285
RÖRELSERESULTAT		142 631	71 233
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 617	-78 547
Summa finansiella poster		-71 617	-78 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		71 014	-7 314
ÅRETS RESULTAT		71 014	-7 314

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,13	4 762 169
		4 832 874
Summa materiella anläggningstillgångar	4 762 169	4 832 874
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 762 169	4 832 874
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	11 637	5 969
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	725 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	32 975
		31 523
Summa kortfristiga fordringar	770 196	668 052
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	219 710
Summa kassa och bank	0	219 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	770 196	887 763
SUMMA TILLGÅNGAR	5 532 365	5 720 637

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 600	104 600
Fond för yttre underhåll	Not 11	892 545	916 329
Summa bundet eget kapital		997 145	1 020 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-856 475	-872 945
Årets resultat		71 014	-7 314
Summa fritt eget kapital		-785 461	-880 259
SUMMA EGET KAPITAL		211 684	140 670
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 997 366	5 095 282
Summa långfristiga skulder		4 997 366	5 095 282
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	97 916	97 916
Leverantörsskulder		85 112	271 858
Skatteskulder		14 446	4 444
Övriga skulder		6 744	7 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	119 097	102 753
Summa kortfristiga skulder		323 315	484 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 532 365	5 720 637

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	100år	100år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 107 348	1 107 348
Hyror lokaler	25 080	39 373
Hyror parkering	11 400	11 220
Hyror garage	10 800	10 800
Bredbandsintäkter	79 560	72 930
Hyresrabatt	-3 135	0
Öresutjämning	96	96
	1 231 149	1 241 767

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 056	2 550
Övriga intäkter	0	201
	3 056	2 751

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	25 000	25 000
	Gård	357	0
	Serviceavtal	5 094	0
	Förbrukningsmateriel	7 730	2 982
	Fordon	4 064	388
		42 245	28 370
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 170	0
	Entré/trapphus	6 544	0
	Lås	1 000	0
	VVS	0	47 659
	Elinstallationer	6 090	1 563
	Bredband	0	4 476
	Fönster	0	1 597
	Vattenskada	0	132 065
		16 804	187 360
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	98 946
	Elinstallationer	68 500	0
		68 500	98 946
	Taxebundna kostnader		
	El	34 934	34 743
	Värme	264 275	183 750
	Vatten	62 437	48 583
	Sophämtning/renhållning	15 180	14 908
		376 826	281 984
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 523	28 813
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 682	2 652
	Tomträttsavgäld	56 660	57 539
	Kabel-TV	0	1 956
	Bredband	51 144	0
		142 009	90 960
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 411	56 243
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	706 795	743 863
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	2 725
	Tele- och datakommunikation	101 586	131 813
	Inkassering avgift/hyra	10 800	6 800
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	19 279	1 882
	Förvaltningsarvode	63 140	62 178
	Administration	3 245	6 952
	Korttidsinventarier	1 939	1 500
	Konsultarvode	0	39 439
	OBS konto	0	0
		216 214	268 289

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 548	32 196
	Löner	44 700	37 380
	Sociala kostnader	20 612	20 853
		97 860	90 429
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	70 705	70 705
		70 705	70 705
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 070 511	7 070 511
	Utgående anskaffningsvärde	7 070 511	7 070 511
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 237 637	-2 166 932
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 705	-70 705
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 308 342	-2 237 637
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 762 169	4 832 874
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 112 000	14 112 000
	Taxeringsvärde mark	9 956 000	9 956 000
		24 068 000	24 068 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 600 000	23 600 000
	Lokaler	468 000	468 000
		24 068 000	24 068 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	10 450	10 967
	Klientmedel hos SBC	715 134	619 593
		725 584	630 560
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	32 975	31 523
		32 975	31 523

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	916 329	841 167
	Reservering enligt stadgar	75 162	75 162
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-98 946	0
	Vid årets slut	892 545	916 329

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,730 %	258 396	258 204	2022-12-01
	Handelsbanken	1,450 %	370 740	385 740	2022-03-01
	Handelsbanken	1,220 %	447 500	462 500	2025-03-30
	Handelsbanken	1,430 %	356 660	371 240	2021-10-30
	Handelsbanken	1,280 %	2 046 976	2 068 524	2024-12-01
	Handelsbanken	1,050 %	238 010	245 990	2025-04-30
	Handelsbanken	1,570 %	1 377 000	1 401 000	2022-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 095 282	5 193 198	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-97 916	-97 916	
			4 997 366	5 095 282	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 600 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	-5 416 400	-5 416 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	10 933	8 997
	Avgifter och hyror	108 164	93 756
		119 097	102 753

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fortsatt arbete enligt underhållsplan samt löpande arbete med förvaltning.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 1 / 6 2021



Fredrik Otto Georg Poller
Ordförande



Paul Simeon Esplana
Ledamot



Jari Mikael Sillanpää
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2021
BDO Göteborg AB



Patrik Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mockaskeden nr 3
Org.nr. 757201-4798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mockaskeden nr 3 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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

Våra 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 våra 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 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



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 Mockaskeden nr 3 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 9/6 2021

BDO Göteborg



Patrik Nilsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 107 000	1 107 348	1 107 000
Hyror lokaler	25 000	25 080	25 000
Hyror parkering	11 000	11 400	11 000
Hyror garage	10 000	10 800	10 000
Bredbandsintäkter	79 000	79 560	79 000
Hysesrabatt	0	-3 135	0
Öresutjämning	0	96	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 056	0
	1 232 000	1 234 205	1 232 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-25 000	-25 000
Myndighetstillsyn	0	0	-8 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Gård	-3 000	-357	-5 000
Serviceavtal	0	-5 094	-2 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-7 730	-7 000
Fordon	0	-4 064	0
	-39 000	-42 245	-52 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	-3 170	-20 000
Entré/trapphus	0	-6 544	0
Lås	0	-1 000	0
Elinstallationer	0	-6 090	0
	-30 000	-16 804	-20 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-130 000	0
Elinstallationer	0	-68 500	0
	0	-198 500	0
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-34 934	-35 000
Värme	-192 000	-134 275	-124 000
Vatten	-49 000	-62 437	-44 000
Sophämtning/renhållning	-16 000	-15 180	-16 000
	-294 000	-246 826	-219 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-31 523	-27 000
Markhyra/väggavgift/avgäld	-3 000	-2 682	-3 000
Tomträttsavgäld	-58 000	-56 660	-58 000
Kabel-TV	-3 000	0	0
Bredband	0	-51 144	0
	-94 000	-142 009	-88 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 000	-60 411	-56 278
	-57 000	-60 411	-56 278

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 225	-1 000
Tele- och datakommunikation	-138 000	-101 586	-100 000
Inkassering avgift/hyra	0	-10 800	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 000	-16 000
Föreningskostnader	-2 000	-19 279	-1 000
Förvaltningsarvode	-66 000	-63 140	-64 000
Administration	-9 000	-3 245	-8 000
Korttidsinventarier	0	-1 939	0
	-234 000	-216 214	-190 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetskötsel	-4 000	-10 500	-16 000
Lön - lokalvård	-35 000	-34 200	-43 000
Styrelsearvode	-31 000	-32 548	-31 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-18 927	-27 000
FORA	0	-1 685	-3 000
	-97 000	-97 860	-120 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-71 000	-70 705	-71 000
	-71 000	-70 705	-71 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-916 000	-1 091 574	-816 278
RÖRELSERESULTAT	316 000	142 631	415 722
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-57 000	-71 617	-56 000
	-57 000	-71 617	-56 000
RESULTAT	259 000	71 014	359 722

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 forskottshyror 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