



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Stråhatten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2018 och 2031.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2009-02-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Karin Margareta Andersson	Ledamot
Erik Pär Fransman	Ledamot
Gun-Britt Margareta Hansson	Ledamot
Jan Christer Jakobsson	Ledamot

Mattias Johannes Yilbar Norgren Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Lindström Ordinarie Extern p.s. lindström konsult ab

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stråhatten 3	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

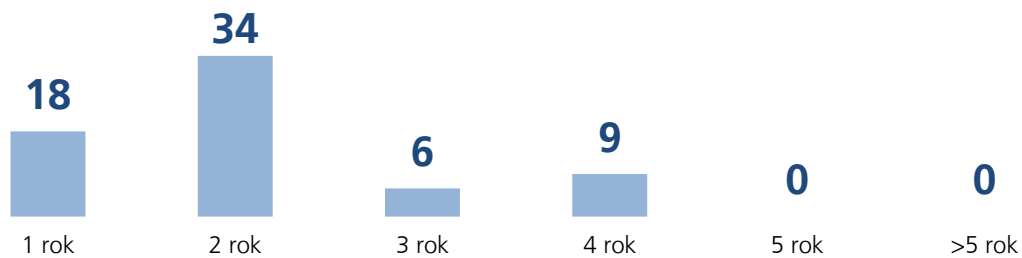
Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 793 m², varav 3 644 m² utgör lägenhetsyta och 149 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Syateljé	50 m ²	2013-12-30
Lagerlokal	19 m ²	2013-12-30
Styrelserum	17 m ²	Hys inte ut.
Hobbylokal	12 m ²	Hys inte ut på kontrakt.
Nichapat Sangthai Hälsa och Massage	51 m ²	2020-07-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga, Torkrum/Mangelrum och Hobbylokal	Tillgängliga för alla medlemmar och hyresgäster genom bokning.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprättande av ny ekonomisk underhållsplan	2019	Ny ekonomisk underhållsplan som följer föreningens tekniska underhållsplan.
Renovering av hobbyrum.	2018	Enklare renovering av hobbyrum.
Stamspolning	2018	Underhållsarbete av stammar.
Brandskyddsarbete	2018	Planerat underhåll av brandskydd i föreningen.
Upprättande av ny underhållsplan.	2017	Ny underhållsplan har tagits fram.
Införande av grovsopprum.	2017	Grovsopprum har ställts i ordning som öppnas på begäran.
Elektronisk bokning av tvättstugan.	2016	Planeras att tas i bruk första kvartalet 2016.
Renovering av tvättstugan och installation av torkrum	2016	Planeras att tas i bruk första kvartalet 2017.
Renovering av Bergvärme anläggning	2016 - 2018	Nödvändig renovering av bergvärmeanläggning för att uppnå normal drift
Installation av behållare för återvinning av tidningar	2013	Togs i bruk augusti. 2014
Installation av fiberanslutning i samtliga 67 lägenheter i Stråhatten 3	2013	Togs i bruk Jan. 2014
Dräneringsarbete och Grundmursisolering	2011	
Stängning av sopnedkast.	2011 - 2012	De nya avfallsbehållarna beräknas tagas i bruk under Jan. 2012
Installation av 1 st. avfallsbehållare. 1 st behållare för matavfall		
Stambyte	2009 - 2010	
Installation av bergvärme	2008 - 2009	
Isolering av vinden	2005	
Ombyggnad av tvättstuga och mangelrum	2004 - 2005	
Omläggning av takpannor	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av samtliga garage	2020	Byte av samtliga garagedörrar som är säkerhetsrisk idagsläget.
Byte av passagesystem	2020	Byte av samtliga kodlås för entrédörrarna.
Renovering av entrépartier	2020	Renovering av samtliga entrédörrar som slipas, oljas och häktas in för korrekt stängning.
Införande av öppet fibernät.	2020	Nuvarande avtal löper på 3år med 6 månaders uppsägningstid.
Renovering av samtliga fönster	2025	Inventering av föreningens fönster genomförs för att se om renovering av fönsterna behövs.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk Förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Snöröjning/vinterunderhåll, sandning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Trappstädning	Lilla Vi
Funktionsavtal Bergvärme	
El	Fortum
Försäkring	If
Bredband	Stockholms Stadsnät
Förvaltning av tak	AJ Plåtslageri
Underhåll av banklån	Finopti

Föreningens ekonomi

Justering av den ekonomiska planen

För att denna justering ska bli komplett kommer styrelsen lämna en motion av förändring av andelstalen justeras så att årsavgifterna också stämmer med andelstalen. Dessa är väldigt små förändringar som knappt kommer att märkas.

Under det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att påbörja mer renoveringar som behövs göras och det är:

* Renovering av samtliga entréportar. Dessa dörrar har inte tagits om hand på många år och kommer att renoveras i sin helhet. Inga dörrar byts ut utan kommer att putsas och oljas in. Metalldelar byts där det behövs och justeringar görs för att få dörrarna att stängas korrekt samt till-luften kommer in så som det är tänkt.

* Renovering av samtliga garagedörrar. Här har styrelsen valt att byta ut samtliga garagedörrar med anledningen att de karmar som finns i garagen inte längre klarar av att häktas om. Detta har gjorts flera gånger och karmarna klarar inte längre fler. Mer information om utförandet kommer under året.

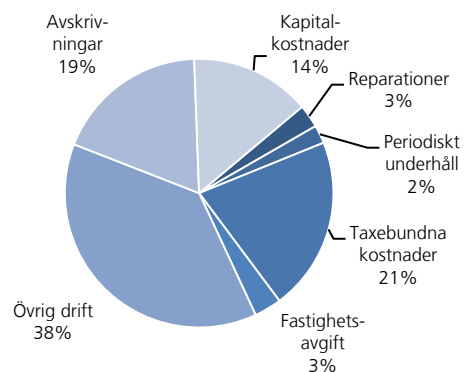
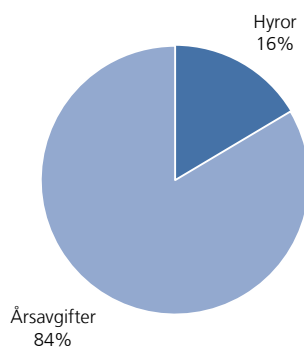
* Byte av passagesystem i entréer. Det har under föregående år klagats på att dörrar inte stängs korrekt, de står öppna under nätter och lämnas öppna. Det finns också stora brister i det nuvarande passagesystem med portkod är alldeles för enkelt att ta sig förbi. Styrelsen har beslutat att utöka systemet som redan finns till tvättstugan att också gälla passage i entréer. Detta medför en rad förenklingar för samtliga boende och mer information kommer under året.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 050 854	2 010 528
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 006 512	3 064 673
Finansiella intäkter	78	59
Medlemsinsatser	2 650 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	12 088 750
	5 656 590	15 153 482
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 084 442	3 217 775
Finansiella kostnader	452 720	534 974
Ökning av kortfristiga fordringar	2 274	1 023
Minskning av långfristiga skulder	11 554 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	32 856	359 384
	14 126 292	4 113 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 581 151	13 050 854
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-8 469 702	11 040 326

*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 1 377 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

Fortsatt genomgång av bergvärmeanläggningen/undercentralen

Under verksamhetsåret har det kontinuerliga arbetet med värmen varit en prioriterad punkt av styrelsen. Anläggningen som sköter bergvärmerna har behövts settas över flertalet gånger vilket styrelsen påpekat till entreprenören som genomförde ombyggnationen av anläggningen. Inga extra kostnader för den nya anläggningen har tillkommit och fel har hanterats på funktionsgarantier.

Införande av ekonomisk underhållsplan

Styrelsen har tagit hjälp av förvaltaren SBC att ta fram en underhållsplan för ekonomin som följer föreningens tekniska underhållsplan. Detta verktyg ska styrelsen använda för att enklare planera och se vilka behov föreningen har att göra justeringar i ekonomin på sikt.

Justering av den ekonomiska planen

Under åren sedan föreningen bildats har det, vid okänd tidpunkt, skett en förändring av årsavgifterna som inte stämmer överens med den ekonomiska planen som upprättas när en bostadsrättsförening bildas. Styrelsen valde att ta hjälp att justera årsavgifterna så de stämmer överens med vad som anslogs från första början och det är att årsavgifterna baseras i grunden på de insatser på varje lägenhet som uppläts till föreningen vid bildandet. Styrelsen ansåg att detta behövdes göras i samband med införandet med den ekonomiska underhållsplanen så om man skulle behöva göra justeringar av årsavgifterna så det justeras korrekt i förhållande med andelstalen.

Genomförande av OVK

Under året har föreningen fått hjälp med att utföra OVK (obligatorisk ventilationskontroll) men den blev tyvärr inte godkänd och föreningen behöver fortsätta med att få den godkänd. Det är av yttersta vikt att hela föreningen följer de regler som gäller för vår fastighet.

Upplåtelse av hyresrätt

Ett tillskott till föreningens kassa har kommit in genom upplåtelse av en av de kvarvarande hyresrätter som finns kvar i föreningen då hyrestagaren valt att flytta. Styrelsen kommer att lämna motion till årsmötet gällande hur detta tillskott ska hanteras/förvaltas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	752	745	745	744
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 530	927	915	906
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 883	10 370	6 722	6 722
Elkostnad/m ² totalyta	129	150	129	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	29	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	141	172	145
Soliditet (%)	52	40	51	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-109	-1 266	-429	60
Nettoomsättning (tkr)	3 007	3 061	3 060	3 063

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 644 m² bostäder och 149 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	22 509 403	496 673	0	22 012 730
Upplåtelseavgifter	8 616 096	2 153 327	0	6 462 769
Fond för yttre underhåll	0	140 397	-855 485	715 088
S:a bundet eget kapital	31 125 499	2 790 397	-855 485	29 190 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 574 117	-140 397	-410 544	-5 023 176
Årets resultat	-108 584	-108 584	1 266 029	-1 266 029
S:a ansamlad förlust	-5 682 701	-248 981	855 485	-6 289 205
S:a eget kapital	25 442 798	2 541 416	0	22 901 382

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-108 584
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 433 720
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 397
summa balanserat resultat	-5 682 701

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 682 701
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 006 512	3 060 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 759
Summa rörelseintäkter		3 006 512	3 064 673
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 725 728	-2 905 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 008	-240 274
Personalkostnader	Not 6	-60 706	-72 185
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-578 012	-578 012
Summa rörelsekostnader		-2 662 454	-3 795 787
RÖRELSERESULTAT		344 058	-731 114
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 720	-534 974
Summa finansiella poster		-452 642	-534 915
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-108 584	-1 266 029
ÅRETS RESULTAT		-108 584	-1 266 029

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	44 091 432	44 631 272
Maskiner	Not 9	41 440	68 341
Inventarier	Not 10	14 089	25 361
Summa materiella anläggningstillgångar		44 146 961	44 724 973
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 146 961	44 724 973
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 021 466	1 026 640
Summa kortfristiga fordringar		4 021 466	1 026 640
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		660 298	12 122 553
Summa kassa och bank		660 298	12 122 553
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 681 764	13 149 193
SUMMA TILLGÅNGAR		48 828 726	57 874 166

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 125 499	28 475 499
Fond för yttre underhåll	Not 12	0	715 088
Summa bundet eget kapital		31 125 499	29 190 587
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 574 117	-5 023 176
Årets resultat		-108 584	-1 266 029
Summa fritt eget kapital		-5 682 701	-6 289 205
SUMMA EGET KAPITAL		25 442 798	22 901 382
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	22 877 000
Summa långfristiga skulder		0	22 877 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 811 000	11 488 000
Leverantörsskulder		97 450	139 408
Skatteskulder		198 708	193 664
Övriga skulder		50 998	36 950
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	227 772	237 762
Summa kortfristiga skulder		23 385 928	12 095 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 828 726	57 874 166

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	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Standardförbättringar	50 år	50 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Soprum/Sophus	10 år	10 år
Torktumlare	5 år	5 år
Torkskåp	5 år	5 år
Bokningstavla tvättstuga	5 år	5 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 493 191	2 467 800
Hyror bostäder	263 348	326 569
Hyror lokaler	113 660	112 920
Hyror parkering moms	84 218	4 200
Hyror garage moms	2 400	9 600
Hyror parkering	3 800	14 600
Hyror garage	23 520	102 720
Kabel-TV intäkter	19 975	20 100
Elintäkter	2 400	2 400
Öresutjämning	0	5
	3 006 512	3 060 914

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	3 759
	0	3 759

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	76 476	74 748
	Fastighetsskötsel beställning	16 086	4 095
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	43 110	35 715
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 138	9 768
	Snöröjning/sandning	66 485	85 182
	Städning entreprenad	185 329	181 921
	Gemensamma utrymmen	0	13 129
	Sophantering	6 988	3 494
	Gård	5 552	6 684
	Serviceavtal	26 565	28 197
	Förbrukningsmateriel	11 634	13 789
	Störningsjour och larm	2 558	0
	Brandskydd	23 750	83 500
		475 670	540 221
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	13 786	12 484
	Tvättstuga	0	1 275
	Entré/trapphus	3 400	3 059
	Lås	9 777	0
	VVS	7 188	50 387
	Värmeanläggning/undercentral	0	20 551
	Elinstallationer	0	17 594
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 854	9 726
	Tak	2 125	0
	Fasad	14 727	0
	Garage/parkering	29 313	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 150	0
	Vattenskada	3 011	0
		87 331	115 076
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	63 269
	Värmeanläggning	0	1 010 072
	Ventilation	66 825	0
		66 825	1 073 341
	Taxebundna kostnader		
	El	490 950	567 489
	Vatten	94 024	111 008
	Sophämtning/renhållning	65 650	50 581
	Grovsopor	0	7 526
		650 624	736 604
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 200	38 945
	Tomträttsavgäld	206 000	206 000
	Kabel-TV	18 343	17 965
	Bredband	79 596	79 596
		344 139	342 506
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 139	97 569
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 725 728	2 905 317

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	5 639	3 343
	Juridiska åtgärder	53 283	0
	Inkassering avgift/hyra	4 775	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	8 750	8 750
	Föreningskostnader	2 126	5 771
	Fritids- och trivselkostnader	0	947
	Förvaltningsarvode	132 192	129 440
	Administration	7 242	7 011
	Konsultarvode	77 551	74 858
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 330
		298 008	240 274
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 000	55 500
	Sociala kostnader	13 706	16 685
		60 706	72 185
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	168 000	168 000
	Förbättringar	371 840	371 840
	Maskiner	26 900	26 900
	Inventarier	11 271	11 271
		578 012	578 012

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 336 033	51 336 033
	Utgående anskaffningsvärde	51 336 033	51 336 033
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 704 762	-6 164 922
	Årets avskrivningar enligt plan	-539 840	-539 840
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 244 601	-6 704 762
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 091 432	44 631 272
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 530 000	27 549 000
	Taxeringsvärde mark	38 358 000	19 250 000
		73 888 000	46 799 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	46 000 000
	Lokaler	888 000	799 000
		73 888 000	46 799 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	237 422	237 422
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	237 422	237 422
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-169 082	-142 181
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 900	-26 900
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-195 982	-169 081
	Redovisat restvärde vid årets slut	41 441	68 341
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 336	145 336
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	145 336	145 336
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-119 976	-108 704
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 271	-11 271
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-131 247	-119 975
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 090	25 361

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	99 813	98 339
	Klientmedel hos SBC	3 921 653	928 301
		4 021 466	1 026 640

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	715 088	856 311
	Reservering enligt stadgar	140 397	140 397
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-855 485	-281 620
	Vid årets slut	0	715 088

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,000 %	0	5 417 500	Löst 2019
	Nordea	0,000 %	0	5 417 500	Löst 2019
	Nordea	0,000 %	0	620 000	Löst 2019
	SEB	0,660 %	11 408 000	11 441 000	2020-12-28
	SEB	0,370 %	5 384 000	5 417 000	2020-12-28
	SEB	0,370 %	6 019 000	6 052 000	2020-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		22 811 000	34 365 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 811 000	-11 488 000	
			0	22 877 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 061 060 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	29 845	11 153
	Avgifter och hyror	197 927	226 609
		227 772	237 762

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt genomgång av bergvärmeanläggningen/undercentralen

Med det fortsatta arbetet att få föreningens anläggning fungerande optimalt kommer styrelsen att fortsätta under kommande verksamhetsåret att arbeta aktivt att fullt dokumentera vad anläggningen behöver för löpande service och underhåll samt hitta optimeringar för att undvika att drabbas av plötsliga avbrott.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 16 / 3 2020



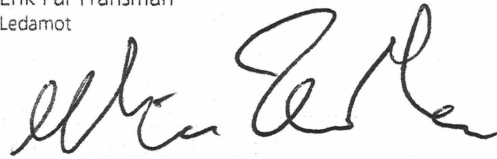
Karin Margareta Andersson
Ledamot



Erik Pär Fransman
Ledamot



Gun-Britt Margareta Hansson
Ledamot



Jan Christer Jakobsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2020



Per Lindström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3

Org.nr 769609-9675

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3 för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planterat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-03-30


Per Lindström
AV SRF redovisningskonsult

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 518 500	2 493 191	2 467 000
Hyror bostäder	257 000	263 348	326 000
Hyror lokaler	113 000	113 660	112 000
Hyror parkering moms	226 000	84 218	8 000
Hyror garage moms	0	2 400	9 000
Hyror parkering	0	3 800	14 000
Hyror garage	0	23 520	98 000
Kabel-TV intäkter	20 000	19 975	20 000
Elintäkter	2 000	2 400	2 000
Öresutjämnning	0	0	0
	3 136 500	3 006 512	3 056 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-78 000	-76 476	-84 000
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	-16 086	-16 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-38 000	-43 110	-38 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-11 138	-10 000
Snöröjning/sandning	-85 000	-66 485	-85 000
Städning entreprenad	-190 000	-185 329	-199 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-60 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-8 000	0	-7 000
Sopphantering	-4 000	-6 988	-4 000
Gård	-7 000	-5 552	-7 000
Serviceavtal	-30 000	-26 565	-23 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-11 634	-12 000
Störningsjour och larm	-2 000	-2 558	0
Brandskydd	-25 000	-23 750	0
	-562 000	-475 670	-485 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-538 600	0	-167 000
Hyseslägenheter	0	-13 786	0
Entré/trapphus	0	-3 400	0
Lås	0	-9 777	0
VVS	0	-7 188	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 854	0
Tak	0	-2 125	0
Fasad	0	-14 727	0
Garage/parkering	0	-29 313	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 150	0
Vattenskada	0	-3 011	0
	-538 600	-87 331	-167 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-498 600	0	0
Ventilation	0	-66 825	0
	-498 600	-66 825	0
Taxebundna kostnader			
El	-591 000	-490 950	-510 000
Vatten	-112 000	-94 024	-107 000
Sophämtning/renhållning	-53 000	-65 650	-51 000
Grovsopor	-8 000	0	-19 000
	-764 000	-650 624	-687 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-40 200	-39 000
Tomträttsavgäld	-206 000	-206 000	-206 000
Kabel-TV	-19 000	-18 343	-19 000
Bredband	-83 000	-79 596	-66 000
	-349 000	-344 139	-330 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-192 425	-101 139	-99 000
	-192 425	-101 139	-99 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-5 639	-4 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-53 283	0
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-4 775	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-8 750	-10 000
Föreningskostnader	-5 000	-2 126	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-136 000	-132 192	-132 000
Administration	-4 000	-7 242	-11 000
Konsultarvode	0	-77 551	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 450	-7 000
	-200 000	-298 008	-166 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-90 000	-47 000	-63 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-13 706	-20 000
	-112 000	-60 706	-83 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-168 000	-168 000	-168 000
Förbättringar	-372 000	-371 840	-372 000
Maskiner	-27 000	-26 900	-27 000
Inventarier	-12 000	-11 271	-12 000
	-579 000	-578 012	-579 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 795 625	-2 662 454	-2 596 000
RÖRELSERESULTAT	-659 125	344 058	460 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	78	0
Låneräntor	-143 000	-172 588	-95 000
Övriga räntekostnader	-195 000	-280 132	-426 000
	-338 000	-452 642	-521 000
RESULTAT	-997 125	-108 584	-61 000

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