



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinterträdgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-04 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

Per Henrik Jonsson	Ordförande
Peter Carl Olof Niemeyer	Kassör
Sven Emil Claes Johansson	Ledamot
Cecilia Elisabeth E Loohofvud	Ledamot
Karin Elisabet Pettersson Sten	Ledamot
Richard Johan Emanuel Myhrberg	Suppleant
Peter Jan Arvid Sandberg	Suppleant
Niklas Wilhelm Wettergren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Emil Claes Johansson, Per Henrik Jonsson, Cecilia Elisabeth E Loohofvud och Peter Jan Arvid Sandberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Noemi Garcia
Christina Wijk

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Toresson Revision AB

Valberedning

Eva Ljungberg
Minna Syrjä

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UTSLAGNINGEN 2	1996	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

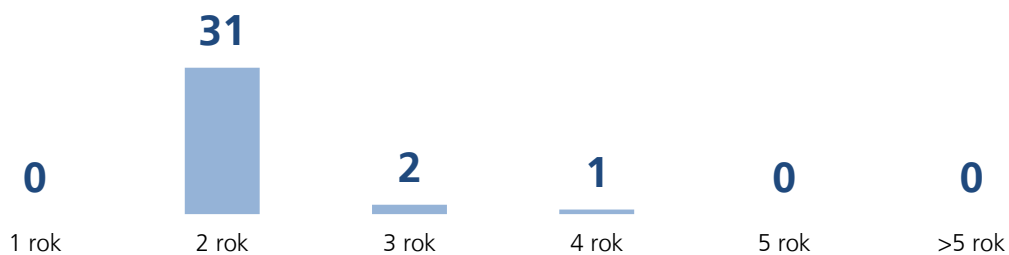
Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 084 m², varav 2 084 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Soprum
Cykelrum
Uteplats + Trädgårdsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering av carport	2020	
Renovering av fasad	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hissar	2019	Flerårsplan
Renovering av tak	2021	
Renovering av värmeanläggning	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Hus-Skötsel AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Hus-Skötsel AB
Hushållsavfall och övrigt avfall	Stockholm Vatten och Avfall, Veolia Recycling
Hissunderhåll	Hissen AB
Snöröjning	Hus-Skötsel AB
Internet och TV	Com Hem

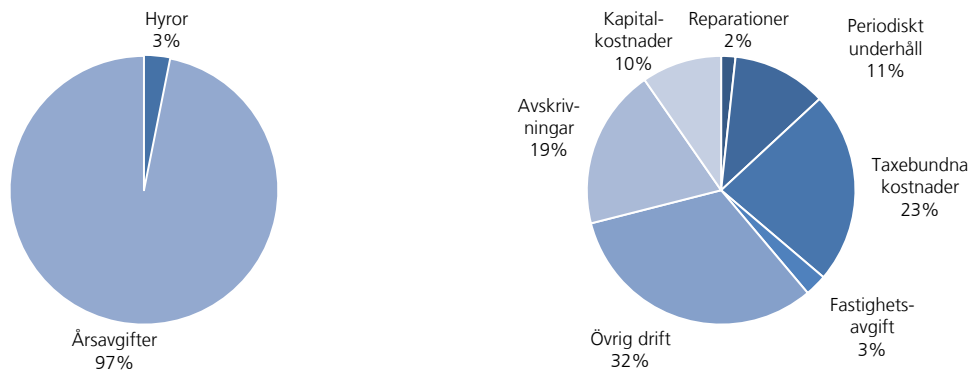
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 518 680	1 221 818
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 904 481	1 902 021
Finansiella intäkter	39	30
Ökning av kortfristiga skulder	0	25 817
	1 904 520	1 927 868
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 287 901	1 185 586
Finansiella kostnader	174 551	179 841
Ökning av kortfristiga fordringar	114	23 679
Minskning av långfristiga skulder	541 900	241 900
Minskning av kortfristiga skulder	60 466	0
	2 064 932	1 631 006
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 358 267	1 518 680
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-160 412	296 862

*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

Carporten renoverades med ny färg och nytt trä där det behövdes.

En radonmätning utfördes i ett urval av lägenheterna. Samtliga lägenheter som ingick i mätningen visade sig ha radonhalter långt under Folkhälsomyndighetens riktvärde, som idag är 200 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter).

Arbete med en ny underhållsplan har påbörjats.

Föreningen har börjat undersöka möjligheten att installera solceller på taken.

Inomhussensorer för att mäta fastigheternas inomhusklimat har installerats i ett urval av lägenheterna. Lösningen levereras av Stockholm Exergi och kallas "Intelligy". Tanken är att detta på sikt ska ge minskade värmekostnader och ett bättre inomhusklimat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	885	885	877	890
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 548	6 808	6 924	7 040
Elkostnad/m ² totalyta	31	36	35	36
Värmekostnad/m ² totalyta	129	139	146	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	14	0	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	86	92	116
Soliditet (%)	50	49	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	93	187	283	110
Nettoomsättning (tkr)	1 904	1 902	1 887	1 916

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 084 m² bostäder.

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	8 384 000	0	0	8 384 000
Kapitaltillskott	2 908 250	0	0	2 908 250
Fond för yttre underhåll	2 128 133	146 400	0	1 981 733
S:a bundet eget kapital	13 420 383	146 400	0	13 273 983
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	394 037	-146 400	187 167	353 270
Årets resultat	92 611	92 611	-187 167	187 167
S:a fritt eget kapital	486 648	-53 789	0	540 437
S:a eget kapital	13 907 031	92 611	0	13 814 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	92 611
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	540 437
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-146 400</u>
summa balanserat resultat	486 648

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

206 741

693 389

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	1 904 481	1 902 021
Summa rörelseintäkter		1 904 481	1 902 021
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 121 223	-1 015 145
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 891	-123 212
Personalkostnader	Not 5	-56 787	-47 229
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-349 457	-349 457
Summa rörelsekostnader		-1 637 358	-1 535 043
RÖRELSERESULTAT		267 123	366 978
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 551	-179 841
Summa finansiella poster		-174 512	-179 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		92 611	187 167
ÅRETS RESULTAT		92 611	187 167

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	26 475 357	26 824 814
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 475 357	26 824 814
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 478 157	26 827 614
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	40
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 427 139	1 587 398
Summa kortfristiga fordringar		1 427 139	1 587 438
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 427 139	1 587 438
SUMMA TILLGÅNGAR		27 905 296	28 415 051

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 384 000	8 384 000
Kapitaltillskott		2 908 250	2 908 250
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 128 133	1 981 733
Summa bundet eget kapital		13 420 383	13 273 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		394 037	353 270
Årets resultat		92 611	187 167
Summa fritt eget kapital		486 648	540 437
SUMMA EGET KAPITAL		13 907 031	13 814 420
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 995 809	13 012 204
Summa långfristiga skulder		3 995 809	13 012 204
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 650 000	1 175 505
Leverantörsskulder		47 675	103 410
Skatteskulder		95 404	92 276
Övriga skulder		0	1 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	209 377	216 030
Summa kortfristiga skulder		10 002 456	1 588 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 905 296	28 415 051

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.

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	107 år	107 år
Balkonger/terrasser	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 844 921	1 844 218
Hyror parkering	32 625	30 825
Hyror carport	27 000	27 000
Öresutjämning	-65	-22
	1 904 481	1 902 021

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	53 952	60 600
	Fastighetskötsel beställning	7 576	0
	Hissbesiktning	12 652	8 774
	Myndighetstillsyn	6 986	0
	Gård	12 668	0
	Serviceavtal	15 644	11 300
	Förbrukningsmateriel	3 229	0
	Teleport/hissanläggning	7 950	7 950
	Fordon	302	195
		120 959	88 819
	Reparationer		
	Lås	6 143	0
	Elinstallationer	1 454	0
	Hiss	22 641	144 161
		30 238	144 161
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	10 625
	Värmeanläggning	75 000	0
	Hiss	42 428	0
	Garage/parkering	89 313	0
		206 741	10 625
	Taxebundna kostnader		
	El	64 068	75 285
	Värme	269 265	289 350
	Vatten	36 929	30 117
	Sophämtning/renhållning	47 871	37 833
	Grovsopor	0	3 500
		418 133	436 085
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 314	47 646
	Tomträttsavgäld	170 600	170 600
	Kabel-TV	71 652	70 391
		296 566	288 637
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 586	46 818
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 121 223	1 015 145
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	613
	Tele- och datakommunikation	5 185	4 936
	Inkassering avgift/hyra	450	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	14 175	14 175
	Föreningskostnader	438	1 410
	Fritids- och trivselkostnader	685	0
	Förvaltningsarvode	81 952	80 706
	Administration	6 087	1 892
	Konsultarvode	0	13 175
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 030
		109 891	123 212

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 980	37 945
	Sociala kostnader	11 807	9 284
		56 787	47 229

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	252 681	252 681
	Förbättringar	96 776	96 776
		349 457	349 457

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 248 575	30 248 575
	Utgående anskaffningsvärde	30 248 575	30 248 575
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 423 761	-3 074 304
	Årets avskrivningar enligt plan	-349 457	-349 457
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 773 218	-3 423 761
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 475 357	26 824 814
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		48 800 000	48 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	48 800 000
		48 800 000	48 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 758	49 758
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	49 758	49 758
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 758	-49 758
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 758	-49 758
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	68 872	68 718
	Klientmedel hos SBC	1 358 267	1 518 680
		1 427 139	1 587 398
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 981 733	1 981 733
	Reservering enligt stadgar	146 400	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 128 133	1 981 733

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	1,170 %	9 650 000	9 650 000	2021-09-30
	Swedbank	1,540 %	3 362 204	3 562 204	2023-02-24
	Swedbank	1,054 %	633 605	975 505	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		13 645 809	14 187 709	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 650 000	-1 175 505	
			3 995 809	13 012 204	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 736 909 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 116 000	19 116 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	44 970	44 980
	Sociala avgifter	14 129	14 132
	Ränta	8 811	10 242
	Avgifter och hyror	141 467	146 676
		209 377	216 030

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Taken är i behov av renovering.

Mer underhållsarbete på hissarna, de närmaste åren.

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 har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

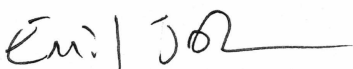
HÄGERSTEN den 21 / 4 2021



Per Henrik Jonsson
Ordförande



Peter Carl Olof Niemeyer
Kassör



Sven Emil Claes Johansson
Ledamot

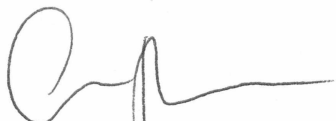


Cecilia Elisabeth E Loohovud
Ledamot



Karin Elisabet Pettersson Sten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2021



Carina Toresson
Extern revisor



Noemi Garcia
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vinterträdgården, org.nr 716420-1506.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vinterträdgården för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta
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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred 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 vår revision använder vi professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Vi måste 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
Vinterträdgården för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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.

Stockholm den 19/5 2021



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Noemi Garcia

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 844 000	1 844 921	1 844 000
Hyror parkering	30 000	32 625	32 000
Hyror carport	27 000	27 000	27 000
Öresutjämning	0	-65	0
	1 901 000	1 904 481	1 903 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-64 000	-53 952	-59 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-7 576	-2 000
Snöröjning/sandning	-28 000	0	-28 000
Hissbesiktning	-10 000	-12 652	-9 000
Myndighetstillsyn	0	-6 986	0
Gård	-1 000	-12 668	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-15 644	-12 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-3 229	-3 000
Teleport/hissanläggning	-9 000	-7 950	-5 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 000
Fordon	0	-302	0
	-128 000	-120 959	-121 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-82 000	0	-66 000
Lås	0	-6 143	0
Elinstallationer	0	-1 454	0
Hiss	0	-22 641	0
	-82 000	-30 238	-66 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-75 000	0
Hiss	0	-42 428	0
Garage/parkering	0	-89 313	0
	0	-206 741	0
Taxebundna kostnader			
El	-79 000	-64 068	-77 000
Värme	-302 000	-269 265	-317 000
Vatten	-31 000	-36 929	-56 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-47 871	-41 000
Grovsopor	-4 000	0	0
	-456 000	-418 133	-491 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-54 314	-46 000
Tomträttsavgäld	-171 000	-170 600	-171 000
Kabel-TV	-74 000	-71 652	-73 000
	-295 000	-296 566	-290 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-47 000	-48 586	-46 848
	-47 000	-48 586	-46 848

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-919	-2 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 185	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 175	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-438	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-685	-1 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-81 952	-83 000
Administration	-3 000	-6 087	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	0	-5 000
	-118 000	-109 891	-117 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-39 000	-44 980	-39 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-1 000
Övriga arvoden	-2 000	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-11 807	-13 000
	-54 000	-56 787	-55 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-253 000	-252 681	-253 000
Förbättringar	-97 000	-96 776	-97 000
	-350 000	-349 457	-350 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 530 000	-1 637 358	-1 536 848
RÖRELSERESULTAT	371 000	267 123	366 152
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	39	0
Låneräntor	-162 000	-174 525	-162 000
Övriga räntekostnader	0	-26	0
	-162 000	-174 512	-162 000
RESULTAT	209 000	92 611	204 152

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