



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 Astern

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 med 5% under 2021.

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 1980-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

| | |
|-----------------------------|------------|
| Linnéa Margareta Erlandsson | Ordförande |
| Amanda Charlotta Bjerstam | Ledamot |
| Edina Ciber | Ledamot |
| Eric Peter Goddard | Ledamot |
| Carl Johan Mantefors | Ledamot |

| | |
|-------------------|-----------|
| Pärå Hansson | Suppleant |
| Maryam Mohagheghi | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|----------------------|
| Peter Kellner | Ordinarie Extern | Ekonomiutveckling AB |
|---------------|------------------|----------------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-02. Extra stämma med anledning av bildning av ny styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Lärkträdet | 1980 | Malmö |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

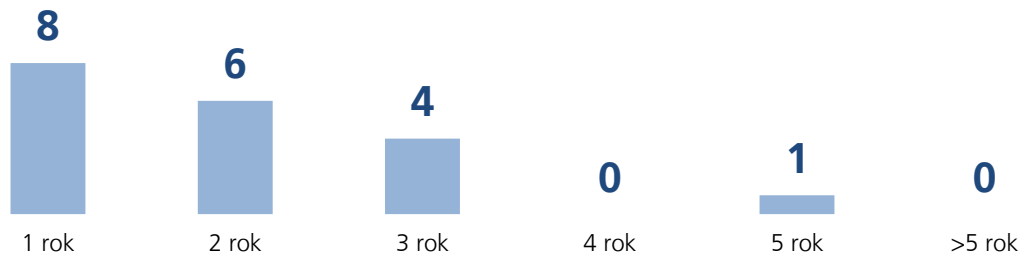
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 912 m², varav 912 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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 |
|--|------|--|
| Dränering av grunden och nya källarfönster | 2019 | |
| Nya tvättmaskiner | 2019 | |
| Branddörrar installerades | 2018 | |
| Byte av stuprör | 2017 | Gjordes hösten 2017 |
| Upprustning av trädgård | 2016 | |
| Byte av värmesystem | 2016 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Avloppsstammar | 2021 | Utredning pågår |
| Renovering fasad | 2021 | Upphandling färdig |
| Värmeeffektivisera | 2021 | Utredning pågår, genomförs sommaren 2021 |
| Balkong renovering | 2021 | Upphandling färdig |
| Målning trapphus + källare | 2022 | Ett år efter underhållsplan |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------|---|
| Teknisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetskötsel | Severins Bygg & Fastighetservice i Malmö HB |
| Fastighetsjour | Security Assistance |
| TV/Bredband/Telefoni | Telenor |
| El | EON |

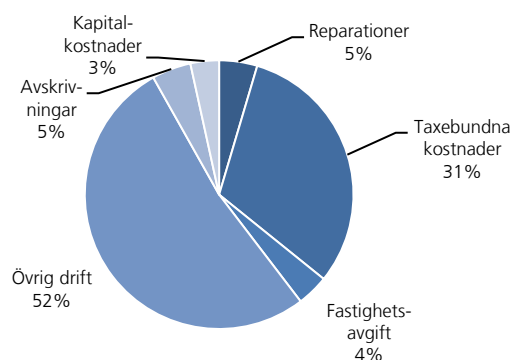
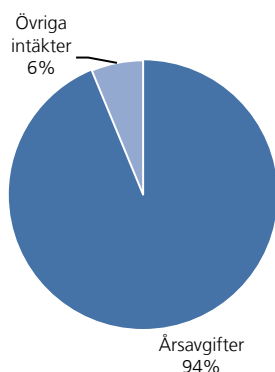
Föreningens ekonomi

Under 2020 betalades 40% av projekteringskostnaden för fasadrenovering som kommer ske vår/sommar 2021. Ett nytt lån kommer att tas i samband med betalningen av renoveringen.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|----------------|-----------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 259 880 | 400 470 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 722 200 | 721 348 |
| Finansiella intäkter | 23 | 128 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 18 000 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 55 173 | 0 |
| | 795 395 | 721 476 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 657 929 | 726 634 |
| Finansiella kostnader | 24 403 | 24 749 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 67 000 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 18 000 |
| Minskning av långfristiga skulder | 20 000 | 20 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 5 684 |
| | 702 332 | 862 067 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 352 943 | 259 880 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 93 063 | -140 591 |

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 742 | 742 | 707 | 667 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 2 558 | 2 580 | 2 602 | 1 516 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 32 | 29 | 28 | 27 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 141 | 155 | 175 | 138 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 48 | 38 | 44 | 41 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 27 | 27 | 16 | 14 |
| Soliditet (%) | 33 | 33 | 34 | 59 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 7 | -61 | -804 | 59 |
| Nettoomsättning (tkr) | 720 | 721 | 693 | 657 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 912 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 | 26 200 | 0 | 0 | 26 200 |
| Uppskrivningsfond | 2 508 000 | 0 | 0 | 2 508 000 |
| Fond för yttre underhåll | 99 683 | 36 600 | -100 000 | 163 083 |
| S:a bundet eget kapital | 2 633 883 | 36 600 | -100 000 | 2 697 283 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 387 522 | -36 600 | 39 022 | -1 389 945 |
| Årets resultat | 6 586 | 6 586 | 60 978 | -60 978 |
| S:a ansamlad förlust | -1 380 936 | -30 014 | 100 000 | -1 450 922 |
| S:a eget kapital | 1 252 947 | 6 586 | 0 | 1 246 361 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 6 586 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 350 922 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-36 600</u> |
| summa balanserat resultat | -1 380 936 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| att i ny räkning överförs | <u>-1 380 936</u> |
|----------------------------------|--------------------------|

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 | 720 242 | 721 182 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 958 | 166 |
| Summa rörelseintäkter | | 722 200 | 721 348 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -433 447 | -626 282 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -190 316 | -65 967 |
| Personalkostnader | Not 6 | -34 166 | -34 385 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -33 305 | -31 071 |
| Summa rörelsekostnader | | -691 234 | -757 705 |
| RÖRELSERESULTAT | | 30 966 | -36 357 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 23 | 128 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -24 403 | -24 749 |
| Summa finansiella poster | | -24 380 | -24 621 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 6 586 | -60 978 |
| ÅRETS RESULTAT | | 6 586 | -60 978 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 3 385 826 | 3 405 731 |
| Maskiner | Not 9 | 42 433 | 55 833 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 428 259 | 3 461 564 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 3 428 259 | 3 461 564 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 18 000 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 274 163 | 180 961 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 274 163 | 198 961 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 78 780 | 78 918 |
| Summa kassa och bank | | 78 780 | 78 918 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 352 943 | 277 880 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 781 202 | 3 739 444 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 26 200 | 26 200 |
| Uppskrivningsfond | | 2 508 000 | 2 508 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 99 683 | 163 083 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 633 883 | 2 697 283 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 387 522 | -1 389 945 |
| Årets resultat | | 6 586 | -60 978 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 380 936 | -1 450 922 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 1 252 947 | 1 246 361 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 1 443 000 | 1 010 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 443 000 | 1 010 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 890 000 | 1 343 000 |
| Leverantörsskulder | | 92 146 | 37 287 |
| Skatteskulder | | 2 192 | 1 204 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 100 918 | 101 592 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 085 256 | 1 483 083 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 781 202 | 3 739 444 |

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.

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Branddörrar | 20 år | 20 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 677 115 | 677 116 |
| Bredbandsintäkter | 37 620 | 37 620 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 5 467 | 6 402 |
| Öresutjämning | 40 | 44 |
| | 720 242 | 721 182 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 899 | 0 |
| Övriga intäkter | 1 059 | 166 |
| | 1 958 | 166 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 42 132 | 41 513 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 7 348 | 7 402 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 912 | 0 |
| | Gård | 2 633 | 0 |
| | Serviceavtal | 6 900 | 7 978 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 577 | 1 895 |
| | Störningsjour och larm | 1 209 | 0 |
| | Brandskydd | 11 228 | 4 506 |
| | | 73 938 | 63 294 |
| | Reparationer | | |
| | Gemensamma utrymmen | 456 | 0 |
| | Tvättstuga | 1 274 | 1 398 |
| | Lås | 617 | 11 756 |
| | VVS | 9 551 | 3 564 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 3 798 |
| | Elinstallationer | 0 | 2 172 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 4 535 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 4 570 | 9 068 |
| | Vattenskada | 11 813 | 0 |
| | | 32 816 | 31 756 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Huskropp utvändigt | 0 | 199 619 |
| | | 0 | 199 619 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 29 437 | 26 648 |
| | Värme | 128 935 | 141 551 |
| | Vatten | 43 462 | 34 357 |
| | Sophämtning/renhållning | 21 902 | 27 779 |
| | | 223 736 | 230 335 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 17 634 | 17 180 |
| | Bredband | 58 172 | 57 935 |
| | | 75 806 | 75 115 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 27 151 | 26 163 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 433 447 | 626 282 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Kreditupplysning | 1 225 | 1 838 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 850 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 8 575 | 9 938 |
| | Föreningskostnader | 438 | 406 |
| | Styrelseomkostnader | 687 | 49 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 291 | 109 |
| | Förvaltningsarvode | 37 067 | 31 108 |
| | Administration | 3 582 | 5 218 |
| | Konsultarvode | 138 000 | 16 000 |
| | Tidningar facklitteratur | 451 | 451 |
| | | 190 316 | 65 967 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 26 000 | 26 166 |
| | Sociala kostnader | 8 166 | 8 219 |
| | | 34 166 | 34 385 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 7 027 | 7 027 |
| | Förbättringar | 12 878 | 12 878 |
| | Maskiner | 13 400 | 11 167 |
| | | 33 305 | 31 071 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 5 139 540 | 5 139 540 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 5 139 540 | 5 139 540 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 733 809 | -1 713 905 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -19 905 | -19 905 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 753 714 | -1 733 809 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 3 385 826 | 3 405 731 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 508 000 | 2 508 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 6 600 000 | 6 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 5 600 000 | 5 600 000 |
| | | 12 200 000 | 12 200 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 12 200 000 | 12 200 000 |
| | | 12 200 000 | 12 200 000 |

| Not 9 | MASKINER | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| | Vid årets början | 67 000 | 0 | | |
| | Nyanskaffningar | 0 | 67 000 | | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | | |
| | Utgående anskaffningsvärde | 67 000 | 67 000 | | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | |
| | Vid årets början | -11 167 | 0 | | |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -13 400 | -11 167 | | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | | |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -24 567 | -11 167 | | |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 42 433 | 55 833 | | |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | |
| | Klientmedel hos SBC | 274 163 | 180 961 | | |
| | | 274 163 | 180 961 | | |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | |
| | Vid årets början | 163 083 | 221 302 | | |
| | Reservering enligt stadgar | 36 600 | 36 600 | | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 126 483 | | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -100 000 | -221 302 | | |
| | Vid årets slut | 99 683 | 163 083 | | |
| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | ändringsdag |
| | SEB | 0,850 % | 220 000 | 220 000 | 2021-10-28 |
| | SEB | 0,820 % | 1 103 000 | 1 123 000 | 2024-07-28 |
| | SEB | 1,150 % | 650 000 | 650 000 | 2021-12-28 |
| | SEB | 0,620 % | 360 000 | 360 000 | 2022-07-28 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 2 333 000 | 2 353 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -890 000 | -1 343 000 | |
| | | | 1 443 000 | 1 010 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 233 000 kr. (20 000*5 år)

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

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 2 935 000 | 2 935 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 27 500 | 27 500 |
| | Sociala avgifter | 8 640 | 8 641 |
| | Ränta | 365 | 512 |
| | Avgifter och hyror | 64 413 | 64 939 |
| | | 100 918 | 101 592 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det kommer ske en större fasadrenovering under vår/sommar 2021.

Mindre underhåll som inte har genomförts de senaste åren kommer arbetas ikapp.

En större renovering av trapphus och källare kommer projekteras och upphandlas för att genomföras 2022.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 10/03 - 2021

Linnéa Margareta Erlandsson
Ordförande



Edina Ciber
Ledamot



Carl Johan Mantefors
Ledamot



Amanda Charlotta Bjerstam
Ledamot



Eric Peter Goddard
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 15/03 2021



Peter Kellner
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Astern

Org nr 746000-1287

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Astern i Malmö för år 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna 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 planerat 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 räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också 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 på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstryker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad den 15 mars 2021

Peter Kellner
Revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2021 | Utfall 2020 | Budget 2020 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 677 000 | 677 115 | 677 000 |
| Bredbandsintäkter | 37 000 | 37 620 | 37 000 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 5 467 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | 40 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 899 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 1 059 | 0 |
| | 714 000 | 722 200 | 714 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -44 000 | -42 132 | -43 000 |
| Fastighetskötsel beställning | -3 000 | -7 348 | -4 000 |
| Fastighetskötsel gård beställning | -2 000 | -912 | -2 000 |
| Snöröjning/sandning | -1 000 | 0 | -1 000 |
| Städning enligt beställning | 0 | 0 | -1 000 |
| Gård | -1 000 | -2 633 | -1 000 |
| Serviceavtal | -9 000 | -6 900 | -7 000 |
| Förbrukningsmateriel | -3 000 | -1 577 | -4 000 |
| Störningsjour och larm | 0 | -1 209 | 0 |
| Brandskydd | -5 000 | -11 228 | 0 |
| | -68 000 | -73 938 | -63 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -21 000 | 0 | -21 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -456 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -1 274 | 0 |
| Lås | 0 | -617 | 0 |
| VVS | 0 | -9 551 | 0 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | -4 535 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -4 570 | 0 |
| Vattenskada | 0 | -11 813 | 0 |
| | -21 000 | -32 816 | -21 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Huskropp utvändigt | 0 | 0 | -1 500 000 |
| | 0 | 0 | -1 500 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -28 000 | -29 437 | -27 000 |
| Värme | -148 000 | -128 935 | -167 000 |
| Vatten | -35 000 | -43 462 | -41 000 |
| Sophämtning/renhållning | -29 000 | -21 902 | -24 000 |
| Grovsopor | 0 | 0 | -1 000 |
| | -240 000 | -223 736 | -260 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -18 000 | -17 634 | -18 000 |
| Bredband | -61 000 | -58 172 | -61 000 |
| | -79 000 | -75 806 | -79 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -27 000 | -27 151 | -26 180 |
| | -27 000 | -27 151 | -26 180 |

| | | | |
|--|-----------------|-----------------|-------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -2 000 | -1 225 | -4 000 |
| Revisionsarvode extern revisor | -11 000 | -8 575 | -15 000 |
| Föreningskostnader | -1 000 | -438 | -1 000 |
| Styrelseomkostnader | -1 000 | -687 | 0 |
| Fritids- och trivselkostnader | -1 000 | -291 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -33 000 | -37 067 | -34 000 |
| Administration | -13 000 | -3 582 | -15 000 |
| Konsultarvode | 0 | -138 000 | 0 |
| Tidningar facklitteratur | -1 000 | -451 | -1 000 |
| | -63 000 | -190 316 | -70 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -28 000 | -26 000 | -28 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -9 000 | -8 166 | -9 000 |
| | -37 000 | -34 166 | -37 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -8 000 | -7 027 | -8 000 |
| Förbättringar | -13 000 | -12 878 | -13 000 |
| Maskiner | -14 000 | -13 400 | 0 |
| | -35 000 | -33 305 | -21 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -570 000 | -691 234 | -2 077 180 |
| RÖRELSERESULTAT | 144 000 | 30 966 | -1 363 180 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 23 | 0 |
| Låneräntor | -30 000 | -24 403 | -40 000 |
| | -30 000 | -24 380 | -40 000 |
| RESULTAT | 114 000 | 6 586 | -1 403 180 |

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