



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stallbacken på Särö



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stallbacken på Särö

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 2006 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

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

Styrelsen

| | | |
|-------------------------------|------------|------|
| Thore Göran Nordlund | Ordförande | 2021 |
| Agneta Catarina Andell | Ledamot | 2022 |
| Martin Fredrik Larsson | Ledamot | 2022 |
| Ann Birgit Elise Kjelkvik | Suppleant | 2021 |
| Maria Helena Elisabet Sjöberg | Suppleant | 2021 |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann Birgit Elise Kjelkvik, Thore Göran Nordlund och Maria Helena Elisabet Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson Ordinarie Extern Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

Marie Cullberg
Marianne Gelin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|------------|
| Särö 1:528 och 1:530 | 2003 | Kungsbacka |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via statarhuset: bergvärme. Vagnslidret: vattenburen el, med värmeåtervinning via FTX-aggregat.

Byggnadsår och ytor

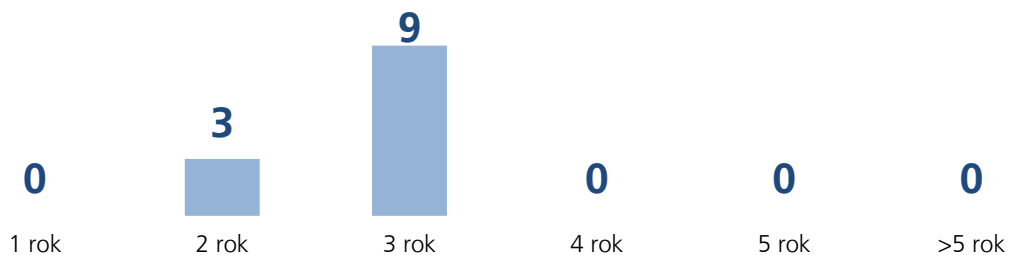
Fastigheten bebyggdes 1983 - 1991 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 052 m², varav 1 052 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kungsbacka Särö ga:5 7
Vägförening
Kungsbacka Särö ga:6 7 (av
15)Parkering
Kungsbacka Särö ga:7 7 (av
12)Gång och cykelväg samt förråd
Kungsbacka Särö ga:2 2 Väg
Kungsbacka Särö ga:5 5
Vägförening

Kommentar

Kungsbacka Särö 1:530
Kungsbacka Särö 1:530
Kungsbacka Särö 1:530
Kungsbacka Särö 1:528
Kungsbacka Särö 1:528

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | |
|---|-------------|--|
| Löpande underhåll enligt underhållsplan. | 2006 - 2020 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Renovering av vissa fönsterbågar i Statarhuset | 2021 | |
| Renovering och byte av förrådsdörrar samt målningsarbete i Vagnslidtet. | 2021 | Åtgärd var planerad att utföras under 2020 men flyttas fram till 2021. |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|------------------------------|-------------------|
| Ekonomisk förvaltning. | SBC |
| Trädgårdsskötsel, snöröjning | We Fix |
| El | Fortum |

Föreningens ekonomi

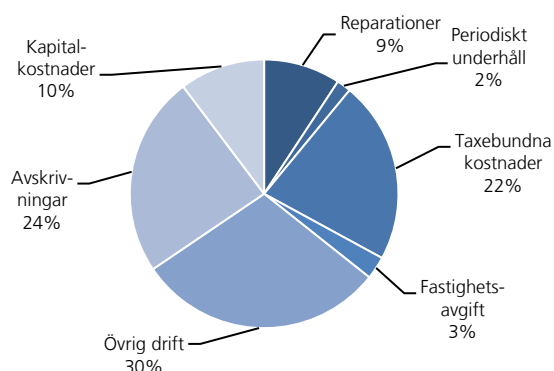
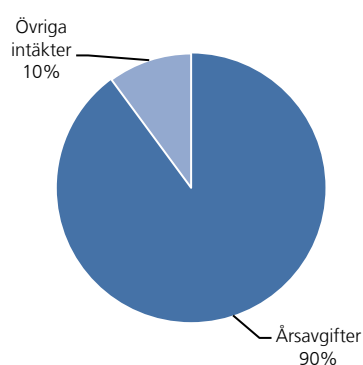
För Vagnslidret höjdes avgifterna april 2020 med 200 kr/månad för att överensstämma med föreningens stadgar och ekonomisk plan

För Statarhuset justeras avgiften årligen för uppvärmning, vatten samt el i allmänna utrymmen enligt förbrukningskostnad

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 021 933 | 891 488 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 593 388 | 577 589 |
| Finansiella intäkter | 6 | 0 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 4 418 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 17 512 | 0 |
| | 615 324 | 577 589 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 402 478 | 287 765 |
| Finansiella kostnader | 63 135 | 72 206 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 1 046 |
| Minskning av långfristiga skulder | 53 600 | 53 600 |
| | 519 213 | 447 144 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 118 044 | 1 021 933 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 96 111 | 130 445 |

*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

Föreningen har bytt till SBC ekonomisk förvaltning, vilket gör att årsredovisningen har ett nytt utseende i år.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av 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 under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 507 | 547 | 547 | 547 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 811 | 4 862 | 4 961 | 5 012 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 58 | 42 | 46 | 47 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 16 | 15 | 10 | 14 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 60 | 69 | - | - |
| Soliditet (%) | 62 | 62 | 61 | 61 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -21 | 62 | -84 | -60 |
| Nettoomsättning (tkr) | 533 | 578 | 578 | 576 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 052 m² bostäder.

Tilläggsavgifter såsom uppvärmning, m.m. ingår från och med 2020 inte i årsavgifterna utan redovisas separat, vilket förklarar skillnaden i jämförelsetalen

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 | 9 105 956 | 0 | 0 | 9 105 956 |
| Kapitaltillskott | 800 | 0 | 0 | 800 |
| Fond för yttre underhåll | 749 882 | 42 450 | 42 450 | 664 982 |
| S:a bundet eget kapital | 9 856 638 | 42 450 | 42 450 | 9 771 738 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 385 404 | -42 450 | 19 623 | -1 362 577 |
| Årets resultat | -20 830 | -20 830 | -62 073 | 62 073 |
| S:a ansamlad förlust | -1 406 234 | -63 280 | -42 450 | -1 300 504 |
| S:a eget kapital | 8 450 404 | -20 830 | 0 | 8 471 234 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -20 830 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 342 954 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -42 450 |
| summa balanserat resultat | -1 406 234 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 10 750 |
| -1 395 484 |

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 | 533 399 | 577 589 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 59 989 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 593 388 | 577 589 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -319 215 | -212 645 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -65 068 | -57 039 |
| Personalkostnader | Not 6 | -18 195 | -18 081 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -148 612 | -155 545 |
| Summa rörelsekostnader | | -551 089 | -443 310 |
| RÖRELSERESULTAT | | 42 299 | 134 279 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -63 135 | -72 206 |
| Summa finansiella poster | | -63 129 | -72 206 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -20 830 | 62 073 |
| ÅRETS RESULTAT | | -20 830 | 62 073 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8,13 | 12 522 445 | 12 671 057 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 12 522 445 | 12 671 057 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 12 522 445 | 12 671 057 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 556 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 163 769 | 14 120 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 | 9 908 | 13 146 |
| Summa kortfristiga fordringar | 173 677 | 27 822 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 967 771 | 1 021 933 |
| Summa kassa och bank | 967 771 | 1 021 933 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 141 448 | 1 049 755 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 13 663 894 | 13 720 812 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 9 105 956 | 9 105 956 |
| Kapitaltillskott | | 800 | 800 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 749 882 | 664 982 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 856 638 | 9 771 738 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 385 404 | -1 362 577 |
| Årets resultat | | -20 830 | 62 073 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 406 234 | -1 300 504 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 8 450 404 | 8 471 234 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 1 727 686 | 5 115 086 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 727 686 | 5 115 086 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 3 333 800 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 38 712 | 62 416 |
| Övriga skulder | | 9 955 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 103 337 | 72 076 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 485 804 | 134 492 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 663 894 | 13 720 812 |

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 | 120 år | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 10-25 år | 10-25 år |
| Kabel-TV | Fullt avskriven (25 år) | Fullt avskriven (25 år) |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|---------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 533 404 | 575 365 |
| Överlåtelse | 0 | 2 224 |
| Öresutjämning | -5 | 0 |
| | 533 399 | 577 589 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|---------------|-------------|
| Övriga intäkter | 59 989 | 0 |
| | 59 989 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 44 690 | 42 190 |
| | Snöröjning/sandning | 1 583 | 0 |
| | Städning enligt beställning | 1 175 | 0 |
| | Sotning | 3 438 | 0 |
| | Myndighetstillsyn | 3 952 | 0 |
| | Garage/parkering | 224 | 0 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 514 | 1 501 |
| | Brandskydd | 1 047 | 0 |
| | | 58 623 | 43 691 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 8 284 |
| | VVS | 6 648 | 0 |
| | Ventilation | 0 | 2 000 |
| | Elinstallationer | 0 | 8 638 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 989 |
| | Vattenskada | 50 179 | 0 |
| | | 56 827 | 19 911 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Huskropp utvändigt | 10 750 | 0 |
| | | 10 750 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 61 349 | 44 551 |
| | Vatten | 16 880 | 15 894 |
| | Sophämtning/renhållning | 56 317 | 37 421 |
| | | 134 546 | 97 866 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 29 001 | 22 333 |
| | Samfällighetsavgift | 12 320 | 12 320 |
| | | 41 321 | 34 653 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 17 148 | 16 524 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 319 215 | 212 645 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 13 750 | 13 125 |
| | Föreningskostnader | 379 | 1 105 |
| | Styrelseomkostnader | 119 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 90 | 314 |
| | Förvaltningsarvode | 46 624 | 17 500 |
| | Administration | 4 106 | 4 164 |
| | Konsultarvode | 0 | 20 832 |
| | | 65 068 | 57 039 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 15 200 | 14 400 |
| | Sociala kostnader | 2 995 | 3 681 |
| | | 18 195 | 18 081 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 113 208 | 113 208 |
| | Förbättringar | 35 404 | 42 337 |
| | Kabel-tv | 0 | 0 |
| | | 148 612 | 155 545 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 14 575 797 | 14 575 797 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 14 575 797 | 14 575 797 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 873 186 | -1 717 641 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -148 612 | -155 545 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 021 798 | -1 873 186 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 12 522 445 | 12 671 057 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 937 600 | 2 937 600 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 10 155 000 | 10 155 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 3 993 000 | 3 993 000 |
| | | 14 148 000 | 14 148 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 14 148 000 | 14 148 000 |
| | | 14 148 000 | 14 148 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 2 902 | 2 902 |
| | Skattefordran | 10 594 | 11 218 |
| | Klientmedel hos SBC | 150 273 | 0 |
| | | 163 769 | 14 120 |

| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | 9 908 | 9 184 |
| | Sophämtning/renhållning | 0 | 3 962 |
| | | 9 908 | 13 146 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 664 982 | 0 |
| | Reservering enligt stadgar | 42 450 | 35 952 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 42 450 | 629 030 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 749 882 | 664 982 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Nordea | 1,300 % | 1 701 000 | 1 719 000 | 2021-05-14 |
| | Nordea | 1,700 % | 1 746 166 | 1 764 646 | 2023-04-14 |
| | Nordea | 1,130 % | 1 614 320 | 1 631 440 | 2021-01-14 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 5 061 486 | 5 115 086 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -3 333 800 | 0 | |
| | | | 1 727 686 | 5 115 086 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 969 086 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 | 6 300 000 | 6 300 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | El | 7 522 | 3 295 |
| | Arvoden | 21 000 | 21 000 |
| | Ränta | 9 685 | 9 863 |
| | Avgifter och hyror | 51 380 | 4 168 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 13 750 | 13 125 |
| | Förvaltningsarvode | 0 | 16 875 |
| | Övriga upplupna kostnader | 0 | 3 750 |
| | | 103 337 | 72 076 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av 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

SÄRÖ den 4 / 6 2021

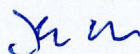

Thore Göran Nordlund
Ordförande


Agneta Catarina Andell
Ledamot


Martin Fredrik Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Stallbacken på Särö

Organisationsnummer 769608-5096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Stallbacken på Särö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 7 / 6 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se