



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.

Utän 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 Sofieberg

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 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 2002-08-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03 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

Lars Sigurd Lindström	Ordförande	Ett år kvar
Benjamin Beniam Kibebe	Ledamot	
Johan Urban Lindström	Ledamot	
Malin Elisabeth Lund Ödmann	Ledamot	Lämnar vid stämman 2021
Pär Jonas Stenling	Ledamot	
Hans Martin Wåhlander	Ledamot	
Maggie Suzanne Ardell	Suppleant	
Annika Elisabeth Hejde Palm	Suppleant	
Robert Knight	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Benjamin Beniam Kibebe, Johan Urban Lindström, Pär Jonas Stenling, Hans Martin Wåhlander, Maggie Suzanne Ardell, Annika Elisabeth Hejde Palm, Robert Knight.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sebastian Schelander
Lars-Gunnar Östberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Richard Ödman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kranskötaren 1	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

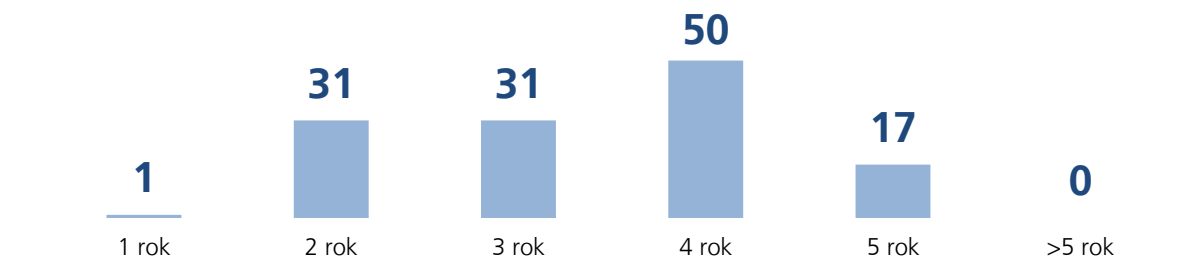
Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 175 m², varav 12 433 m² utgör lägenhetsyta och 742 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Försäljning av aluminiumprofiler	142 m ²	2024-01-31
Restaurang, asiatisk	173 m ²	2022-09-30
Restaurang, pizza&grill	144 m ²	2022-03-31
Videobutik	117 m ²	2021-09-30
Mobilnätstation	17 m ²	2022-09-30
Produktvisning och kontorsverksamhet	86 m ²	2022-06-30
Blomsterhandel	64 m ²	2022-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal/övernattningslägenhet som hyrs ut till medlemmar.

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
Installation av teknik för automatisk släckning i källargångar	2020	62 Tkr
Installation akustiksensorer i trapphus	2020	104 Tkr
Byte till LED-armaturer i garage, slussar och gemensamhetslokal	2020	180 Tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll av hyreslokaler	2021	Tkr 28
Målning av garageväggar och väggar i garageslussarna	2021	ca Tkr 75
Målning av garagegolv med dammbindande färg	2021	ca Tkr 150
Stamspolning	2021	ca Tkr 162
Fuktmätning av innergård och sockel	2021	
Mögelpåslag på fasad	2021	ca Tkr 460
Tätning av balkongsocklar	2021	ca Tkr 833

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Service av garageport	Alldoor Port AB
Bredband	Telenor AB
Kabel TV	Com Hem AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Fjärrvärme	AB Fortum Värme
Hisservice	Kone AB
Försäkring	Trygg Hansa AB
Gårdsskötsel	Peter på Kajen
Vintervård/hållning av gården	Allgranth Fastighets AB
Sophämtning	Suez Recycling AB
Avfallshantering	Stockholm Stad
Vatten	Stockholm Vatten
Städning	HSB Städ AB
Elhandel	Telge Energi AB
Telefon i portar och hissar	Telia Sonera AB
Kreditupplysning	UC AB
Elnät	Ellevio AB
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Garageförvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Allgranth Fastighets AB
Varmvattenmätare	Ecoguard
Fettavskiljare, tömning	Ragnsells
Lås och nycklar	Byggsbeslag Lås och Säkerhet AB
Snöskottning, tak	Allgranth Fastighets AB

Föreningens ekonomi

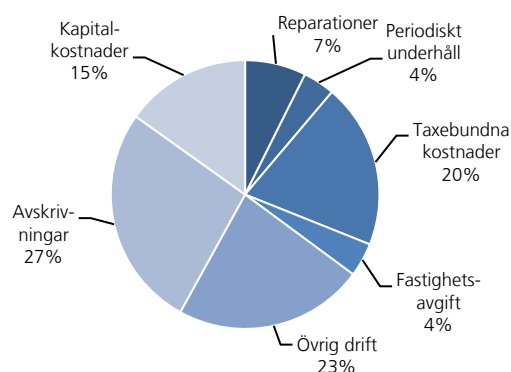
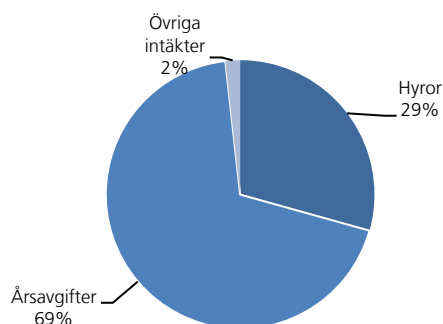
Nettoreultat för 2020 uppgick till -44 tkr. Detta är ett resultat av att låneräntorna fortsatt att ligga lågt och att lånen är bundna till bra räntor. En resultatpåverkan är också att en del av underhållen på fastigheten har fått skjutas på framtiden då vi har en pågående pandemi. Dessa kostnader är budgeterade till kommande år. Under året så har styrelsen omförhandlat ett lån på 30 119 tkr på en löptid om 1 år och till en ränta av 0,80%. Styrelsen bedömer att förväntad resultatutveckling, justerad för återläggande av avskrivningar och uppskattat behov för reservering till underhållsfond samt beräknade amorteringar, kommer att uppvisa ett överskott under det närmaste året förutsatt att inga drastiska höjningar på räntemarknaden uppkommer och att inte några oväntade, kostsamma underhållsåtgärder behöver vidtas.

På intäktsidan har lokalhyrorna fortsatt vara stabila då samtliga lokaler är fullt uthyrda. Under året har det getts en hyresrabatt i enlighet med pandemin som pågår i vår värld. Hyresintäkterna från föreningens garageplatser har legat still sedan 2010. Platserna har varit fullt utnyttjade. Föreningen har en god likviditet och därmed kan de planerade och fortlöpande underhållsåtgärderna bekostas ur den egna kassan, under förutsättning att inget oförutsett inträffar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 513 322	7 452 610
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 031 005	10 187 016
Finansiella intäkter	125	98
Ökning av kortfristiga skulder	0	171 597
	10 031 130	10 358 711
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 867 324	7 462 950
Finansiella kostnader	1 515 055	1 458 255
Ökning av kortfristiga fordringar	80 560	66
Minskning av långfristiga skulder	376 728	376 728
Minskning av kortfristiga skulder	49 185	0
	7 888 852	9 297 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 655 600	8 513 322
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 142 278	1 060 712

*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

Styrelsen bytte från Levonline som e-postleverantör och Dropbox till Microsoft Office 365. Comhem stängde ner det analoga TV-utbudet.

Styrelsen införde ett nytt regelverk vad gäller våtrumsrenoveringar. Dessa skall godkännas av styrelsen och genomföras av entreprenör certifierad av Säker Vatten eller Byggkeramikrådet. Obligatorisk besiktning av el- och VVS-installationer, och av tätskikt inkl. golvbrunn görs under och efter renoveringen. Besiktningarna utförs av BKS-konsult och protokoll tillställs styrelsen.

En fläkt på taket, Grönbrinksgatan 1/Sjöviksvägen 34, byttes med hjälp av kranbil.

Sommarunderhållsavtalet skrevs av och det tekniskt-administrativa avtalet med Allgranth sades upp. Ett nytt tekniskt-administrativt avtal till bättre villkor tecknades med Allgranth. Avtalet med SBC om tekniskt-administrativt projektstöd sades också upp.

En större uppröjning av innergården har gjorts: rensning, vattning, nyplantering, gödsling samt inköp av diverse redskap. Detta, liksom skötseln, utfördes av Peter på Kajen.

Rensning av cyklar vars ägare inte gett sig tillkänna efter märkning gjordes i december. En arbetsgrupp för att tillskapa bättre förvaring i cykelrummen tillsattes. Fönstren på cykelrummet mot innergården försågs med frostad folie för att förhindra insyn.

Från innergården tidigare omhändertagna leksaker forslades bort.

Marken runt brunnarna på innergården höjdes för att underlätta vattenavrinning.

En offert från Jonaesons Plåt för att tvätta bort mögelpåslag på fasaden på tre ställen samt installation av nya plåtar för att förhindra vattenuppkast antogs.

Internet och en router för wifi installerades i gemensamhetslokalen.

Ytterligare fyra laddboxar installerades i garaget och ytterligare två platser förbereddes för laddbox.

Belysningen i garage, garageslussar och gemensamhetslokal ersattes med LED-armaturer. Akustiksensorer installerades i trapphusen och teknik för automatisk släckning i källargångarna.

De nio servitutsplatserna i garaget på Blekegatan (Brf Byggledaren) sades upp per 1 mars 2021.

Ett digitalt övervakningssystem för vatten och värme sattes igång.

Glaset i en av balkonginglasningarna exploderade och landade bl a på trottoaren nedanför.

En tillfällig hyresnedsättning under tre månader (jun-aug) med 50% avtalades med Kajen Pizza HB. Föreningen står för hälften och staten för hälften.

En offert på stamspolning från Interspol antogs men arbetet senarelades pga av pandemin till sen vår/tidig höst.

Den planerade fortsättningen med att täta balkongtrösklarna senarelades pga av pandemin.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 130 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 216
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 214

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	553	553	553	553
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 509	2 464	2 154	1 956
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 373	10 403	10 434	10 434
Elkostnad/m ² totalyta	18	23	22	19
Värmekostnad/m ² totalyta	96	110	111	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	13	20	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	115	111	159	176
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	-1 426	-823	-797
Nettoomsättning (tkr)	9 930	10 141	9 927	9 778

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 433 m² bostäder och 742 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 732 000	0	0	36 732 000
Upplåtelseavgifter	229 995 000	0	0	229 995 000
Fond för yttre underhåll	6 892 501	-788 093	0	7 680 594
S:a bundet eget kapital	273 619 501	-788 093	0	274 407 594
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 438 978	788 093	-1 426 197	-8 800 874
Årets resultat	-43 355	-43 355	1 426 197	-1 426 197
S:a ansamlad förlust	-9 482 334	744 738	0	-10 227 071
S:a eget kapital	264 137 167	-43 355	0	264 180 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-43 355
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 438 978
summa balanserat resultat	-9 482 333

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-310 825
Ytterligare avsättning enligt styrelsens rekommendation	-689 175
av fond för yttre underhåll ianspråkats	383 758
att i ny räkning överförs	-10 098 575

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	9 930 091	10 140 621
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 914	46 395
Summa rörelseintäkter		10 031 005	10 187 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 092 187	-6 647 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-537 849	-583 138
Personalkostnader	Not 6	-237 288	-231 944
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 692 106	-2 692 106
Summa rörelsekostnader		-8 559 430	-10 155 056
RÖRELSERESULTAT		1 471 575	31 960
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 515 055	-1 458 255
Summa finansiella poster		-1 514 930	-1 458 157
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-43 355	-1 426 197
ÅRETS RESULTAT		-43 355	-1 426 197

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	384 690 171	387 382 277
Summa materiella anläggningstillgångar	384 690 171	387 382 277
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	384 690 171	387 382 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 314	14 398
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	10 463 618	8 200 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	280 787	301 762
Summa kortfristiga fordringar	10 752 719	8 516 467
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	313 681	327 095
Summa kassa och bank	313 681	327 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	11 066 400	8 843 562
SUMMA TILLGÅNGAR	395 756 570	396 225 838

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		266 727 000	266 727 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 892 501	7 680 594
Summa bundet eget kapital		273 619 501	274 407 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 438 978	-8 800 874
Årets resultat		-43 355	-1 426 197
Summa fritt eget kapital		-9 482 334	-10 227 071
SUMMA EGET KAPITAL		264 137 167	264 180 523
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	66 573 272	128 966 645
Summa långfristiga skulder		66 573 272	128 966 645
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	62 393 373	376 728
Leverantörsskulder		425 818	406 628
Skatteskulder		196 271	109 647
Övriga skulder		388 892	523 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 641 777	1 662 646
Summa kortfristiga skulder		65 046 131	3 078 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		395 756 570	396 225 838

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, oavsett om fortsatt belåning sker 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	110 år	110 år
Tak	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	6 877 860	6 877 860
Hyror lokaler momspliktiga	1 857 572	1 801 317
Hyror lokaler	3 968	27 234
Hyror garage	1 066 250	1 069 950
Hyesrabatt	-48 768	0
Varmvattenintäkter	128 204	350 128
Elintäkter Ladd stolpar	13 690	0
Gemensamhetslokal	31 250	14 050
Öresutjämnning	65	81
	9 930 091	10 140 621

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	56 358	0
Övriga intäkter	44 556	46 395
	100 914	46 395

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	124 859	104 512
	Fastighetsskötsel beställning	96 404	206 619
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	17 790	35 505
	Fastighetsskötsel gård beställning	71 816	51 464
	Snöröjning/sandning	28 860	57 805
	Städning entreprenad	203 950	199 230
	Städning enligt beställning	25 296	7 457
	Mattvätt/Hyrmattor	28 218	27 689
	Sotning	4 237	3 590
	Hissbesiktning	27 125	21 015
	Gemensamma utrymmen	9 167	7 707
	Garage/parkering	113 400	103 950
	Sophantering	27 512	19 218
	Gård	11 813	8 813
	Serviceavtal	151 605	132 069
	Förbrukningsmateriel	22 238	29 308
	Teleport/hissanläggning	55 199	27 889
	Brandskydd	34 282	9 148
	Fordon	0	492
		1 053 771	1 053 481
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	50 859
	Lokaler	36 204	11 532
	Gemensamma utrymmen	30 967	1 852
	Tvättstuga	0	17 405
	Entré/trapphus	10 488	10 142
	Lås	3 560	5 214
	VVS	6 301	37 982
	Värmeanläggning/undercentral	6 608	32 801
	Ventilation	63 908	15 804
	Elinstallationer	138 319	12 008
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	59 209	28 402
	Hiss	7 217	16 641
	Huskropp utvändigt	0	41 315
	Tak	27 998	6 057
	Fasad	0	24 462
	Balkonger/altaner	9 313	9 562
	Mark/gård/utemiljö	873	24 076
	Garage/parkering	24 214	264
	Skador/klotter/skadegörelse	22 377	68 862
	Vattenskada	285 352	383 892
		732 908	799 133
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	80 960
	Lokaler	14 759	0
	Entré/trapphus	51 064	121 144
	Ventilation	78 151	294 183
	Elinstallationer	45 638	72 126
	Tak	0	334 098
	Fasad	0	204 435
	Balkonger/altaner	0	681 148
	Garage/parkering	194 145	0
		383 758	1 788 093

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	240 802	303 780
	Värme	1 265 687	1 454 073
	Vatten	246 881	166 706
	Sophämtning/renhållning	285 872	207 685
	Grovsopor	0	13 202
		2 039 242	2 145 446
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	187 931	178 520
	Kabel-TV	61 965	60 424
	Bredband	218 842	215 760
		468 738	454 705
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	413 770	407 010
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 092 187	6 647 868
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	-215	215
	Tele- och datakommunikation	26 039	21 868
	Inkassering avgift/hyra	2 250	4 250
	Revisionsarvode extern revisor	30 967	2 516
	Föreningskostnader	13 737	11 997
	Styrelseomkostnader	0	3 420
	Fritids- och trivselkostnader	768	32 329
	Förvaltningsarvode	336 365	330 885
	Administration	5 685	7 768
	Konsultarvode	113 853	159 650
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 400	8 240
		537 849	583 138
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	186 252	182 286
	Sociala kostnader	51 036	49 658
		237 288	231 944
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 680 000	2 680 000
	Förbättringar	12 106	12 106
		2 692 106	2 692 106

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	409 581 061	409 581 061
	Utgående anskaffningsvärde	409 581 061	409 581 061
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 198 784	-19 506 678
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 692 106	-2 692 106
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 890 890	-22 198 784
	Planenligt restvärde vid årets slut	384 690 171	387 382 277
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	114 648 800	114 648 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	213 600 000	213 600 000
	Taxeringsvärde mark	165 200 000	165 200 000
		378 800 000	378 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	356 000 000	356 000 000
	Lokaler	22 800 000	22 800 000
		378 800 000	378 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	99 643	12 181
	Momsavräkning	22 056	0
	Klientmedel hos SBC	10 341 919	8 186 227
	Fordringar kreditfakturor	0	1 899
		10 463 618	8 200 307
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	80 347	75 446
	Kabel-TV	15 697	15 490
	Bredband	52 173	52 173
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	8 570	8 400
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	26 253
	Upplupna intäkter individuell vattenavläsning	124 000	124 000
		280 787	301 762
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	7 680 594	7 230 630
	Reservering enligt stadgar	310 825	310 825
	Reservering enligt stämmobeslut	689 175	689 175
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 788 093	-550 036
	Vid årets slut	6 892 501	7 680 594

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,130 %	32 000 000	32 000 000	2021-03-30
Handelsbanken	0,260 %	30 016 645	30 153 373	2021-12-30
Swedbank	2,530 %	28 000 000	28 000 000	2026-01-23
Handelsbanken	0,520 %	38 950 000	39 190 000	2022-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		128 966 645	129 343 373	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-62 393 373	-376 728	
		66 573 272	128 966 645	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 127 083 005 kr.

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	143 000 000	143 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	23 665	23 654
Värme	191 313	194 496
Vatten	22 212	21 183
Sophämtning	25 271	1 938
Extern revisor	24 700	24 700
Arvoden	189 921	180 286
Sociala avgifter	59 673	56 645
Ränta	253 406	253 541
Avgifter och hyror	851 616	906 203
	1 641 777	1 662 646

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En offert på stamspolning från Interspol antogs men arbetet senarelades pga av pandemin till sen vår/tidig höst.

Den planerade fortsättningen med att täta balkongtrösklarna senarelades pga av pandemin.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Lars Sigurd Lindström
Ordförande

Benjamin Beniam Kibebe
Ledamot

Johan Urban Lindström
Ledamot

Malin Elisabeth Lund Ödmann
Ledamot

Pär Jonas Stenling
Ledamot

Hans Martin Wåhlander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
BDO Mälardalen AB

Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor

Lars-Gunnar Östberg
Intern revisor

Verification

Transaction ID	B1pRVchru-rJR0Vqnrđ
Document	Årsredovisning Brf Sofieberg 2020-12-31.pdf
Pages	16
Sent by	Lisa Haack

Signing parties

Lars Sigurd Lindström	lars.lindstrom@brfsofieberg.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Benjamin Beniam Kibebe	benjamin.kibebe@brfsofieberg.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Johan Urban Lindström	johan.lindstrom@brfsofieberg.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Malin Elisabeth Lund Ödmann	malin.odmann@brfsofieberg.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Pär Jonas Stenling	jonas.stenling@brfsofieberg.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Hans Martin Wåhländer	martin.wahlander@brfsofieberg.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Lars-Gunnar Östberg	larsgunnar.ostberg@bredband.net	Action: Sign	Method: BankID SE
Sebastian Schelander	Sebastian.Schelander@bdo.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to lars.lindstrom@brfsofieberg.se

2021-04-08 16:42:31 CEST,

Clicked invitation link Lars Sigurd Lindström

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-A715F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-08 16:51:09 CEST,IP: 85.229.139.192

Document viewed by Lars Sigurd Lindström

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-A715F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-08 16:51:10 CEST,IP: 85.229.139.192

Document signed by LARS LINDSTRÖM

Birth date: 1948/10/25,2021-04-08 16:52:30 CEST,

E-mail invitation sent to benjamin.kibebe@brfsofieberg.se

2021-04-08 16:52:31 CEST,

Clicked invitation link Benjamin Beniam Kibebe

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-08 18:35:51 CEST,IP: 94.234.34.125

Document viewed by Benjamin Beniam Kibebe

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-08 18:35:52 CEST,IP: 94.234.34.125

Document signed by BENJAMIN KIBEBE

Birth date: 1981/08/13,2021-04-08 18:36:36 CEST,



E-mail invitation sent to johan.lindstrom@brfsofieberg.se

2021-04-08 18:36:37 CEST,

Clicked invitation link Johan Urban Lindström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-04-08 18:53:40 CEST,IP: 85.226.124.188

Document viewed by Johan Urban Lindström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-04-08 18:53:41 CEST,IP: 85.226.124.188

Document signed by Johan Urban Lindström

Birth date: 1984/04/13,2021-04-08 18:54:30 CEST,

E-mail invitation sent to malin.odmann@brfsofieberg.se

2021-04-08 18:54:31 CEST,

Clicked invitation link Malin Elisabeth Lund Ödmann

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-04-08 18:55:06 CEST,IP: 85.229.133.161

Document viewed by Malin Elisabeth Lund Ödmann

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-04-08 18:55:06 CEST,IP: 85.229.133.161

Document signed by MALIN LUND ÖDMANN

Birth date: 1969/12/19,2021-04-08 18:55:49 CEST,

E-mail invitation sent to jonas.stenling@brfsofieberg.se

2021-04-08 18:55:50 CEST,

Clicked invitation link Pär Jonas Stenling

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-08 21:43:14 CEST,IP: 78.68.172.196

Document viewed by Pär Jonas Stenling

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-08 21:43:15 CEST,IP: 78.68.172.196

Document signed by JONAS STENLING

Birth date: 1978/03/18,2021-04-08 21:44:16 CEST,

E-mail invitation sent to martin.wahlander@brfsofieberg.se

2021-04-08 21:44:17 CEST,

Clicked invitation link Hans Martin Wåhlander

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-08 22:33:39 CEST,IP: 85.229.133.254

Document viewed by Hans Martin Wåhlander

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-08 22:33:40 CEST,IP: 85.229.133.254

Document signed by Hans Martin Wåhlander

Birth date: 1982/11/09,2021-04-09 04:53:41 CEST,

E-mail invitation sent to larsgunnar.ostberg@bredband.net

2021-04-09 04:53:43 CEST,

Clicked invitation link Lars-Gunnar Östberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-09 09:50:59 CEST,IP: 85.229.132.122

Document viewed by Lars-Gunnar Östberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-09 09:50:59 CEST,IP: 85.229.132.122

E-mail invitation sent to larsgunnar.ostberg@bredband.net

2021-04-09 10:27:49 CEST,

Document signed by LARS GUNNAR ÖSTBERG

Birth date: 1945/08/31,2021-04-11 16:41:26 CEST,

E-mail invitation sent to Sebastian.Schelander@bdo.se

2021-04-11 16:41:27 CEST,

Clicked invitation link Sebastian Schelander

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-11 21:25:05 CEST,IP: 81.229.123.212

Document viewed by Sebastian Schelander

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-11 21:25:06 CEST,IP: 81.229.123.212

Document signed by Karl Erik Sebastian Schelander

Birth date: 1992/01/02,2021-04-12 12:07:43 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sofieberg
Org.nr. 769608-6029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sofieberg för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Sofieberg 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 tryggsätt.

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 enligt elektronisk signering

Lars-Gunnar Östberg

BDO Mälardalen AB

Sebastian Schelander

Verification

Transaction ID	H1gDf-dWUO-HyguGWuZl_
Document	Revisionsberättelse Brf Sofieberg 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Lisa Haack

Signing parties

Lars-Gunnar Östberg	larsgunnar.ostberg@bredband.net	Action: Sign	Method: BankID SE
Sebastian Schelander	Sebastian.Schelander@bdo.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to larsgunnar.ostberg@bredband.net

2021-04-12 09:05:32 CEST,

Clicked invitation link **Lars-Gunnar Östberg**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-12 11:46:03 CEST,IP: 85.229.132.122

Document viewed by **Lars-Gunnar Östberg**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-12 11:46:04 CEST,IP: 85.229.132.122

Document signed by **LARS GUNNAR ÖSTBERG**

Birth date: 1945/08/31,2021-04-12 11:47:02 CEST,

E-mail invitation sent to Sebastian.Schelander@bdo.se

2021-04-12 11:47:03 CEST,

Clicked invitation link **Sebastian Schelander**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-12 11:48:00 CEST,IP: 81.229.123.212

Document viewed by **Sebastian Schelander**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-12 11:48:03 CEST,IP: 81.229.123.212

Document signed by **Karl Erik Sebastian Schelander**

Birth date: 1992/01/02,2021-04-12 12:10:28 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 877 000	6 877 860	6 877 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 857 000	1 857 572	1 783 000
Hyror lokaler	0	3 968	5 000
Hyror garage	1 065 000	1 066 250	1 067 000
Hyesrabatt	0	-48 768	0
Varmvattenintäkter	350 000	128 204	374 000
Elintäkter laddstolpe	0	13 690	0
Gemensamhetslokal	15 000	31 250	15 000
Öresutjämning	0	65	0
Försäkringersättning	0	56 358	0
Övriga intäkter	0	44 556	0
	10 164 000	10 031 005	10 121 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-130 000	-124 859	-108 000
Fastighetskötsel beställning	-159 000	-96 404	-129 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-37 000	-17 790	-37 000
Fastighetskötsel gård beställning	-46 000	-71 816	-43 000
Snöröjning/sandning	-75 000	-28 860	-75 000
Städning entreprenad	-208 000	-203 950	-207 000
Städning enligt beställning	-44 000	-25 296	-43 000
Mattvätt/Hymattor	-29 000	-28 218	-32 000
Sotning	-4 000	-4 237	0
Hissbesiktning	-22 000	-27 125	-21 000
Myndighetstillsyn	0	0	-26 000
Gemensamma utrymmen	-15 000	-9 167	-15 000
Garage/parkering	-120 000	-113 400	-114 000
Sophantering	-24 000	-27 512	-44 000
Gård	-14 000	-11 813	-13 000
Serviceavtal	-138 000	-151 605	-143 000
Förbrukningsmateriel	-41 000	-22 238	-37 000
Teleport/hissanläggning	-30 000	-55 199	-27 000
Brandskydd	-10 000	-34 282	-8 000
	-1 146 000	-1 053 771	-1 122 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-452 000	0	-389 000
Lokaler	0	-36 204	0
Gemensamma utrymmen	0	-30 967	0
Entré/trapphus	0	-10 488	0
Lås	0	-3 560	0
VVS	0	-6 301	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 608	0
Ventilation	0	-63 908	0
Elinstallationer	0	-138 319	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-59 209	0
Hiss	0	-7 217	0
Tak	0	-27 998	0
Balkonger/altaner	0	-9 313	0
Mark/gård/utemiljö	0	-873	0
Garage/parkering	0	-24 214	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-22 377	0
Vattenskada	0	-285 352	0
	-452 000	-732 908	-389 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-110 000	0	-671 000
Lokaler	0	-14 759	0
Entré/trapphus	0	-51 064	0
Ventilation	0	-78 151	0
Elinstallationer	0	-45 638	0
Balkonger/altaner	-754 000	0	-754 000
Garage/parkering	-197 000	-194 145	0
	-1 061 000	-383 758	-1 425 000
Taxebundna kostnader			
El	-317 000	-240 802	-309 000
Värme	-1 513 000	-1 265 687	-1 527 000
Vatten	-167 000	-246 881	-269 000
Sophämtning/renhållning	-217 000	-285 872	-214 000
Grovsopor	-14 000	0	0
	-2 228 000	-2 039 242	-2 319 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-186 000	-187 931	-184 000
Kabel-TV	-63 000	-61 965	-61 000
Bredband	-225 000	-218 842	-233 000
	-474 000	-468 738	-478 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-414 000	-413 770	-407 000
	-414 000	-413 770	-407 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	215	0
Tele- och datakommunikation	-23 000	-26 039	-22 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-30 967	-26 000
Föreningskostnader	-12 000	-13 737	-40 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-33 000	-768	-1 000
Förvaltningsarvode	-348 000	-336 365	-336 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-8 000
Administration	-10 000	-5 685	-9 000
Konsultarvode	0	-113 853	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 400	-9 000
	-466 000	-537 849	-456 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-179 000	-181 852	-178 300
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 200	-2 000
Övriga arvoden	-2 000	-2 200	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-57 000	-51 036	-57 000
	-240 000	-237 288	-239 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 680 000	-2 680 000	-2 680 000
Förbättringar	-13 000	-12 106	-13 000
	-2 693 000	-2 692 106	-2 693 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-9 174 000	-8 559 430	-9 528 300
RÖRELSERESULTAT	990 000	1 471 575	592 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	125	0
Låneräntor	-1 512 000	-1 514 002	-1 510 000
Räntekostnader skattekonto	0	-43	0
Övriga räntekostnader	0	-1 010	0
	-1 512 000	-1 514 930	-1 510 000
RESULTAT	-522 000	-43 355	-917 300

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