



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekstubben 3

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-18 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

Aase Margareta Hemmingsdotter	Vice ordförande
Sten	
Elly Linnéa Maria Forshell	Ledamot
Yan Peng Wittrock	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sirkka Kauppinen	Ordinarie Intern
Marit Emthén	Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ekstubben 3	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

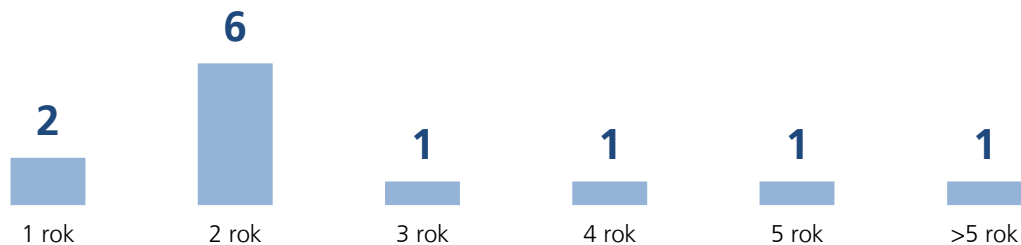
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 974 m², varav 974 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Källare, tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkonger samt delar av fasaden	2018 - 2020	Fortsatt arbete med fasaderna

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Krzysztof Szatkowski	Städning
Hissen AB/inspecta	Hissavtal
Fortum	El
Stockholm Gas/Fortum	Värme
Stockholm vatten	Vatten
Trafikkontoret/Stockholms stad	Sophämtning
SBC/Österåkers bostadsrättsförvaltning	Lägenhetsförteckning, Ekonomisk förvaltning
Waldenstoms fastighets AB	Plogning, halkbekämpning
Stockholms stadsnät	Bredband
Åsab	Bergvärme
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

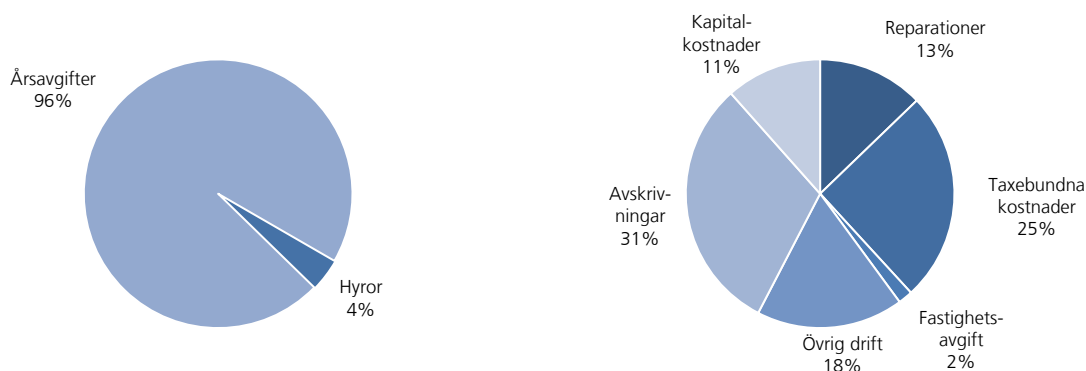
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 4,47 %.
Föreningen gick över till SBC klientmedelshantering 2019-12-09.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 120 780	513 306
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	733 550	703 684
Finansiella intäkter	0	17
Minskning kortfristiga fordringar	2 500	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 420 748
Ökning av kortfristiga skulder	0	368 065
	736 050	2 492 514
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	548 597	1 786 652
Finansiella kostnader	109 955	96 008
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 380
Minskning av långfristiga skulder	71 752	0
Minskning av kortfristiga skulder	337 657	0
	1 067 961	1 885 040
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	788 869	1 120 780
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-331 911	607 474

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	692	692	692
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 111	9 185	7 726	7 800
Elkostnad/m ² totalyta	121	100	104	99
Värmekostnad/m ² totalyta	99	53	29	31
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	27	25	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	99	97	117
Soliditet (%)	7	9	23	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-218	-1 472	-247	-624
Nettoomsättning (tkr)	734	704	705	695

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 974 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	3 685 027	0	0	3 685 027
Upplåtelseavgifter	2 946 458	0	0	2 946 458
Fond för yttre underhåll	10 500	10 500	-10 500	10 500
S:a bundet eget kapital	6 641 985	10 500	-10 500	6 641 985
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 758 645	-10 500	-1 461 439	-4 286 706
Årets resultat	-217 982	-217 982	1 471 939	-1 471 939
S:a ansamlad förlust	-5 976 627	-228 482	10 500	-5 758 645
S:a eget kapital	665 358	-217 982	0	883 340

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-217 982
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 748 144
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 500
summa balanserat resultat	-5 976 626

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 976 626
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	733 550	703 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	120
Summa rörelseintäkter		733 550	703 684
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-506 813	-1 608 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 784	-178 339
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-292 980	-292 981
Summa rörelsekostnader		-841 577	-2 079 632
RÖRELSERESULTAT		-108 027	-1 375 948
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 955	-96 008
Summa finansiella poster		-109 955	-95 991
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-217 982	-1 471 939
ÅRETS RESULTAT		-217 982	-1 471 939

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 936 890	9 227 631
Inventarier	Not 9	0	2 239
Summa materiella anläggningstillgångar		8 936 890	9 229 870
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 936 890	9 229 870
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-120	-120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	286 328	2 792
Summa kortfristiga fordringar		286 208	2 672
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		502 833	1 120 780
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		502 833	1 120 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		789 041	1 123 452
SUMMA TILLGÅNGAR		9 725 931	10 353 322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 631 485	6 631 485
Fond för yttre underhåll	Not 11	10 500	10 500
Summa bundet eget kapital		6 641 985	6 641 985
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 758 645	-4 286 706
Årets resultat		-217 982	-1 471 939
Summa fritt eget kapital		-5 976 627	-5 758 645
SUMMA EGET KAPITAL		665 358	883 340
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 833 303	3 874 990
Summa långfristiga skulder		3 833 303	3 874 990
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 040 992	5 071 057
Leverantörsskulder		44 172	339 957
Skatteskulder		761	281
Övriga skulder		688	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	140 657	183 697
Summa kortfristiga skulder		5 227 270	5 594 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 725 931	10 353 322

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25-50 år	25-50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	704 502	674 164
Hyror parkering	29 050	29 400
Öresutjämning	-2	0
	733 550	703 564

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	120
	0	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 625	1 838
	Snöröjning/sandning	13 751	20 502
	Städning entreprenad	36 427	33 448
	Städning enligt beställning	0	506
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 000	0
	Hissbesiktning	1 834	0
	Myndighetstillsyn	1 819	1 130
	Gård	408	0
	Serviceavtal	2 826	2 826
	Förbrukningsmateriel	982	321
		72 672	60 571
	Reparationer		
	Bastu/pool	1 152	0
	Elinstallationer	4 134	0
	Hiss	3 548	934
	Balkonger/altaner	113 075	0
	Mark/gård/utemiljö	0	48 535
		121 909	49 469
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	0	1 240 304
		0	1 240 304
	Taxebundna kostnader		
	El	117 828	96 950
	Gas	96 764	51 346
	Vatten	21 988	26 122
	Sophämtning/renhållning	5 412	6 149
		241 992	180 567
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 396	30 772
	Kabel-TV	0	8 266
	Bredband	22 320	22 320
		53 716	61 358
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 524	16 044
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	506 813	1 608 313
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Föreningskostnader	406	1 388
	Förvaltningsarvode	26 245	25 290
	Förvaltningsarvoden övriga	2 100	2 364
	Administration	3 561	35 925
	Konsultarvode	9 472	113 372
		41 784	178 339

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	45 000	45 000
	Förbättringar	195 075	195 075
	Markanläggning	50 666	50 666
	Inventarier	2 239	2 240
		292 980	292 981
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 838 077	12 838 077
	Utgående anskaffningsvärde	12 838 077	12 838 077
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 610 446	-3 319 705
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 741	-290 741
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 901 187	-3 610 446
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 936 890	9 227 631
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark	17 600 000	13 600 000
		28 400 000	21 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 400 000	21 800 000
		28 400 000	21 800 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	338 469	338 469
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	338 469	338 469
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-336 230	-333 991
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 240	-2 240
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-338 470	-336 231
	Redovisat restvärde vid årets slut	-1	2 238

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	292	292
	Klientmedel hos SBC	286 036	0
	Fordringar	0	2 500
		286 328	2 792

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	10 500	21 000
	Reservering enligt stadgar	10 500	10 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-10 500	-21 000
	Vid årets slut	10 500	10 500

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,950 %	1 455 000	1 462 500	2020-01-02
	Handelsbanken	1,330 %	1 660 305	1 677 557	2022-03-01
	Handelsbanken	1,300 %	407 000	419 000	2022-06-01
	Handelsbanken	1,300 %	1 167 000	1 179 000	2020-03-30
	Handelsbanken	1,300 %	952 500	962 500	2021-03-01
	Handelsbanken	1,300 %	861 750	870 750	2020-06-01
	Handelsbanken	0,950 %	1 500 000	1 500 000	2020-03-01
	Handelsbanken	1,300 %	870 740	874 740	2020-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		8 874 295	8 946 047	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 040 992	-5 071 057	
			3 833 303	3 874 990	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 631 670 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 959 000	8 959 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	10 975	11 125
	Avgifter och hyror	129 682	172 572
		140 657	183 697

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28/5 2020



Aase Margareta Hemmingsdotter Sten
Vice ordförande



Elly Linnéa Maria Forshell
Ledamot

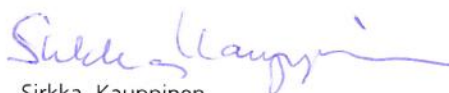


Yan Peng Wittrock
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2020



Marit Emthén
Intern revisor



Sirkka Kauppinen
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekstubben 3
Org.nr. 716443-9098

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ekstubben 3 för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

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

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

Stockholm den 27 maj 2020


Sirkka Kauppinen
Föreningens revisor


Marit Emthén
Föreningens revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	704 000	704 502	717 500
Hyror parkering	29 000	29 050	29 000
Öresutjämning	0	-2	0
Återbäring försäkringsbolag	0	-14 186	0
Övriga intäkter	0	14 186	0
	733 000	733 550	746 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	-8 625	-8 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-13 751	-10 000
Städning entreprenad	-35 000	-36 427	-33 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-6 000	0
Hissbesiktning	0	-1 834	-2 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-1 819	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-1 000	-408	-1 000
Serviceavtal	-3 000	-2 826	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-982	-3 000
	-67 000	-72 672	-65 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-37 000	0	-37 000
Bastu/pool	0	-1 152	0
Elinstallationer	0	-4 134	0
Hiss	0	-3 548	0
Balkonger/altaner	0	-113 075	0
	-37 000	-121 909	-37 000
Taxebundna kostnader			
El	-101 000	-117 828	-106 000
Gas	-60 000	-96 764	-29 000
Vatten	-27 000	-21 988	-25 000
Sophämtning/renhållning	-7 000	-5 412	-7 000
Grovsopor	0	0	-6 000
	-195 000	-241 992	-173 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-31 396	-29 000
Kabel-TV	0	0	-16 000
Bredband	-24 000	-22 320	-24 000
	-57 000	-53 716	-69 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-16 524	-16 524	-17 000
	-16 524	-16 524	-17 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-2 000	-406	0
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-27 000	-26 245	-26 000
Förvaltningsarvodena övriga	-3 000	-2 100	-3 000
Administration	-15 000	-3 561	-4 000
Konsultarvode	0	-9 472	0
	-47 000	-41 784	-34 000

BUDGET forts.	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEKOSTNADER			
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-45 000	-45 000	-45 000
Förbättringar	-196 000	-195 075	-196 000
Markanläggning	-51 000	-50 666	-51 000
Inventarier	-3 000	-2 239	-3 000
	-295 000	-292 980	-295 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-714 524	-841 577	-690 000
RÖRELSERESULTAT	18 476	-108 027	56 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	0	0
Låneräntor	-100 000	-109 955	-129 125
	-100 000	-109 955	-129 125
RESULTAT	-81 524	-217 982	-72 625

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