



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rörstrand 18



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 Rörstrand 18

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 2014 och 2044.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-29 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

Tomas Majing	Ordförande
Shahin Moulodi	Kassör
Eva Lena Styren	Ledamot

Hans Jörgen Ahlström	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Kaijser	Ordinarie Extern	Allians Revision och Redovisning AB
---------------	------------------	-------------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rörstrand 18	1986	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1866 och består av 2 flerbostadshus.

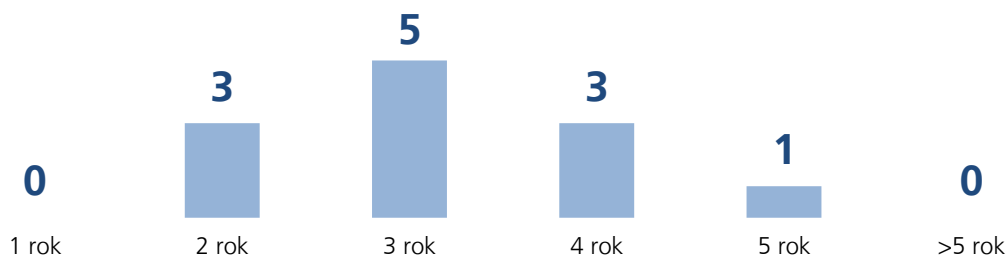
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 875 m², varav 1 247 m² utgör lägenhetsyta och 628 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Butik

Yta

628 m²

Löptid

Medlem i brf

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Terrassgolv trädäck	2020	Gårdshuset
Termostaterna till elementen bytta	2020	Gathuset
Ny portlås och låsanordning	2020	Gathuset. Dörr till trapphuset
Ommålning av yttertak	2019	Gatuhuset
Närvarostyrd belysning installerad vid cykelparkering, samt belysning/eluttag fixade	2017	Gården mellan gatuhus och gårdshus
Omgjutning av terrasser/gårdsrenovering	2015	Gårdshusets yttre två gårdar
Fönsterrenovering gatuhus/gårdshus	2014	Gatuhus och gårdshus
Vattenmätarkonsol utbytt	2014	Huvudventil till fastigheten
Omläggning av tak	2012	Gårdshus, mellanhuset
Byte av yttertak	2012	Gårdshus, delar av gatuhus
Stambyte avlopp, kv/vv	2008	Gatuhuset, lokal, källare alla hus
Ommålning tak och fönster	2005	gatu- och gårdshus
Renovering farstu, trapphus	2003 - 2004	gatu- och gårdshus
Rörstambyte	2000	gårdshuset
Elstambyte	2000	i gårdshuset
Nytt gårdsbjälklag	1997	asfaltering och målning av gården
Omputsning av fasad	1996	gårdshuset 1996, gatuhuset mot gården samt fasader mot grannfastigheterna 1996
Nya balkonger	1990 - 2001	gatu- och gårdshus
Omläggning av tak	1987	
Nyinstallation hiss	1986	i gatuhuset
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering		Avvaktar tv. Gatuhuset mellan BV och plan 1

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Möjlighet till bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds
Städning	Städicus
Fjärrvärmeavtal	Fortum
Frostvakt/Värmeslingor	Dimson
Fibernätsleverantör	Ownit

Föreningens ekonomi

Bra likviditet och en låg belåningsgrad.

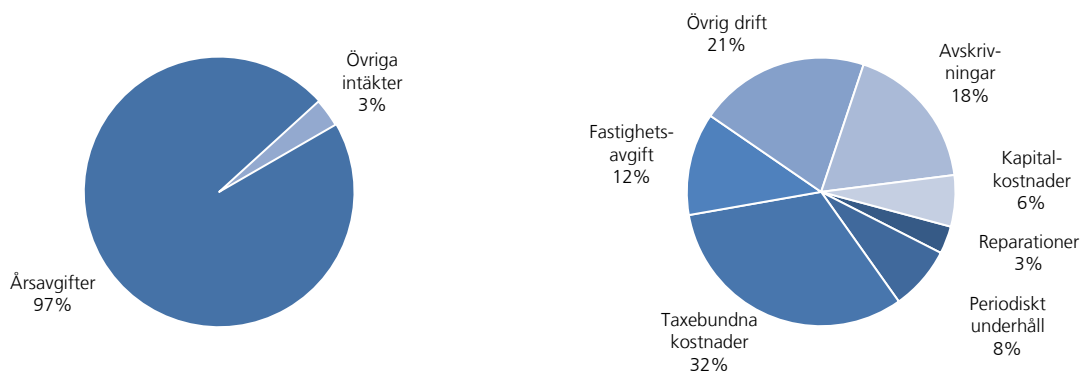
Extra amortering på föreningens lån om 450 000 kr gjordes.

Inga nya lån har tagits upp under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 014 079	867 133
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 045 782	1 045 429
Finansiella intäkter	0	61
Minskning kortfristiga fordringar	433 338	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	481 776
	1 479 120	1 527 266
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	853 957	809 279
Finansiella kostnader	69 907	77 011
Ökning av kortfristiga fordringar	0	446 030
Minskning av långfristiga skulder	510 000	48 000
Minskning av kortfristiga skulder	448 980	0
	1 882 844	1 380 320
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	610 356	1 014 079
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-403 724	146 946

*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

Terrassen vid gårdshuset blev lagt nytt trädäck, samt nya loungemöbler och matbord inköpta.

Termostaterna på alla element i gatuhuset bytta.

Extra amortering på 450 000 kr på föreningens lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	539	539	539	539
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 492	2 764	2 789	2 809
Elkostnad/m ² totalyta	9	15	15	12
Värmekostnad/m ² totalyta	149	157	162	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	41	41	42
Soliditet (%)	41	37	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-79	-54	36	-6
Nettoomsättning (tkr)	1 043	1 043	1 048	1 039

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 247 m² bostäder och 628 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	1 740 000	0	0	1 740 000
Upplåtelseavgifter	6 754 515	0	0	6 754 515
Fond för yttre underhåll	755 238	162 000	0	593 238
S:a bundet eget kapital	9 249 753	162 000	0	9 087 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 758 095	-162 000	-53 518	-5 542 577
Årets resultat	-79 246	-79 246	53 518	-53 518
S:a ansamlad förlust	-5 837 341	-241 246	0	-5 596 095
S:a eget kapital	3 412 412	-79 246	0	3 491 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-79 246
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 596 095
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-162 000</u>
summa balanserat resultat	-5 837 341

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>86 900</u>
att i ny räkning överförs	-5 750 441

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 043 472	1 043 394
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 310	2 035
Summa rörelseintäkter		1 045 782	1 045 429
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-775 761	-735 693
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 196	-73 586
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 164	-212 718
Summa rörelsekostnader		-1 055 121	-1 021 997
RÖRELSERESULTAT		-9 339	23 432
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 907	-77 011
Summa finansiella poster		-69 907	-76 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-79 246	-53 518
ÅRETS RESULTAT		-79 246	-53 518

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	7 635 490	7 823 737
Inventarier	Not 9	19 376	32 294
Summa materiella anläggningstillgångar		7 654 866	7 856 031
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 656 166	7 857 331
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	647 122	1 034 183
Summa kortfristiga fordringar		647 122	1 034 183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		647 122	1 034 183
SUMMA TILLGÅNGAR		8 303 288	8 891 514

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 494 515	8 494 515
Fond för yttre underhåll	Not 12	755 238	593 238
Summa bundet eget kapital		9 249 753	9 087 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 758 095	-5 542 577
Årets resultat		-79 246	-53 518
Summa fritt eget kapital		-5 837 341	-5 596 095
SUMMA EGET KAPITAL		3 412 412	3 491 658
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 612 000	0
Summa långfristiga skulder		4 612 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 000	5 182 000
Leverantörsskulder		58 602	64 457
Skatteskulder		47 189	28 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	113 085	125 106
Summa kortfristiga skulder		278 876	5 399 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 303 288	8 891 814

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fastighetsreovering	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	671 698	671 698
Årsavgifter - lokaler	338 252	338 252
Bredbandsintäkter	28 800	28 800
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	4 650
Öresutjämning	-8	-6
	1 043 472	1 043 394

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 310	2 035
	2 310	2 035

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	9 072
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 881
	Städning entreprenad	22 306	22 744
	Sotning	7 290	0
	Hissbesiktning	4 772	2 276
	Myndighetstillsyn	0	3 540
	Gemensamma utrymmen	995	894
	Gård	21 555	6 447
	Serviceavtal	18 055	8 793
	Förbrukningsmateriel	647	0
		75 620	55 647
	Reparationer		
	Tvättstuga	925	0
	Sophantering/återvinning	0	700
	Entré/trapphus	6 100	0
	Lås	3 301	1 389
	Ventilation	0	925
	Elinstallationer	0	4 322
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	27 791	0
	Tak	0	68 563
		38 117	75 899
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	86 900	0
		86 900	0
	Taxebundna kostnader		
	El	17 521	28 404
	Värme	280 077	294 615
	Vatten	52 518	50 021
	Sophämtning/renhållning	9 460	19 985
		359 576	393 025
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 753	34 166
	Kabel-TV	10 135	9 920
	Bredband	28 512	28 512
		76 400	72 598
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 148	138 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	775 761	735 693
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	20 000
	Föreningskostnader	438	930
	Styrelseomkostnader	0	640
	Förvaltningsarvode	46 668	45 960
	Administration	1 950	2 006
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 140	4 050
		78 196	73 586

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	52 923	52 923
	Förbättringar	135 324	146 877
	Inventarier	12 917	12 917
		201 164	212 718
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 572 266	11 572 266
	Utgående anskaffningsvärde	11 572 266	11 572 266
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 748 529	-3 548 728
	Årets avskrivningar enligt plan	-188 247	-199 801
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 936 776	-3 748 529
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 635 490	7 823 737
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 262 575	2 262 575
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark	34 600 000	34 600 000
		54 000 000	54 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 800 000	41 800 000
	Lokaler	12 200 000	12 200 000
		54 000 000	54 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	131 931	131 931
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	131 931	131 931
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-99 638	-86 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 917	-12 917
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-112 555	-99 637
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 377	32 294

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 300	1 300	
		1 300	1 300	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	19 266	994	
	Klientmedel hos SBC	610 356	1 014 079	
	Fordringar	0	1 610	
	Fordringar kreditfakturer	17 500	17 500	
		647 122	1 034 183	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	593 238	471 576	
	Reservering enligt stadgar	162 000	121 662	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	755 238	593 238	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	0,710 %	2 850 000	2 850 000
	Handelsbanken	0,710 %	322 000	832 000
	Handelsbanken	0,710 %	1 500 000	1 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		4 672 000	5 182 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	-5 182 000
			4 612 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 372 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 383 000	5 383 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	8 758	8 356
	Ränta	3 427	15 488
	Avgifter och hyror	100 900	101 262
		113 085	125 106

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planeras

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 3 2021



Tomas Majing
Ordförande



Shahin Moulodi
Kassör



Eva Lena Styren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2021



Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rörstrand 18

Org.nr 716411-7009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rörstrand 18 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rörstrand 18 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2021-03- 30

Johan Kajiser
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	671 000	671 698	671 000
Årsavgifter - lokaler	338 000	338 252	338 000
Bredbandsintäkter	28 000	28 800	28 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 730	0
Öresutjämning	0	-8	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 310	0
	1 037 000	1 045 782	1 037 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-10 000	0	-10 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-3 000
Städning entreprenad	-23 000	-22 306	-22 000
Sotning	0	-7 290	0
Hissbesiktning	-3 000	-4 772	-3 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-995	-1 000
Gård	-10 000	-21 555	-12 000
Serviceavtal	-10 000	-18 055	-10 000
Förbrukningsmateriel	-500	-647	-1 000
	-63 500	-75 620	-62 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-925	0
Entré/trapphus	0	-6 100	0
Lås	-12 000	-3 301	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-27 791	0
	-52 000	-38 117	-50 000
Periodiskt underhåll			
Balkonger/altaner	0	-86 900	0
	0	-86 900	0
Taxebundna kostnader			
El	-30 000	-17 521	-29 000
Värme	-300 000	-280 077	-316 000
Vatten	-51 000	-52 518	-50 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-9 460	-17 000
	-396 000	-359 576	-412 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-37 753	-35 000
Kabel-TV	-11 000	-10 135	-10 000
Bredband	-30 000	-28 512	-30 000
	-77 000	-76 400	-75 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-115 000	-139 148	-115 000
	-115 000	-139 148	-115 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-25 000	-21 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-10 000	0	-10 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-46 668	-47 000
Administration	-3 000	-1 950	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 140	-4 000
	-86 000	-78 196	-86 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-53 000	-52 923	-53 000
Förbättringar	-136 000	-135 324	-148 000
Inventarier	-13 000	-12 917	-13 000
	-202 000	-201 164	-214 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-991 500	-1 055 121	-1 014 000
RÖRELSERESULTAT	45 500	-9 339	23 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-81 000	-69 907	-81 000
	-81 000	-69 907	-81 000
RESULTAT	-35 500	-79 246	-58 000

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