



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Strandkanten

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 2020 och 2040.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1990-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-29 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

Eva Ann-Christin Ahlman	Ordförande
Kerstin Birgitta Jansson	Ledamot
Eva Margareta Lindwall	Ledamot
Hans Fredrik Rudi Ottosson	Ledamot
Maria Elisabeth Persson	Ledamot
Karin Maria Brodin	Suppleant
Per Tomas Fransson	Suppleant
Per Erik Källström	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Ann-Christin Ahlman, Karin Maria Brodin, Per Tomas Fransson, Kerstin Birgitta Jansson, Per Erik Källström, Eva Margareta Lindwall, Hans Fredrik Rudi Ottosson och Maria Elisabeth Persson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Mikael Nilsson

Ordinarie Extern

Baker Tilly Stint AB

### Valberedning

Maarja Ennet  
Nils Franchell

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klabben 4	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

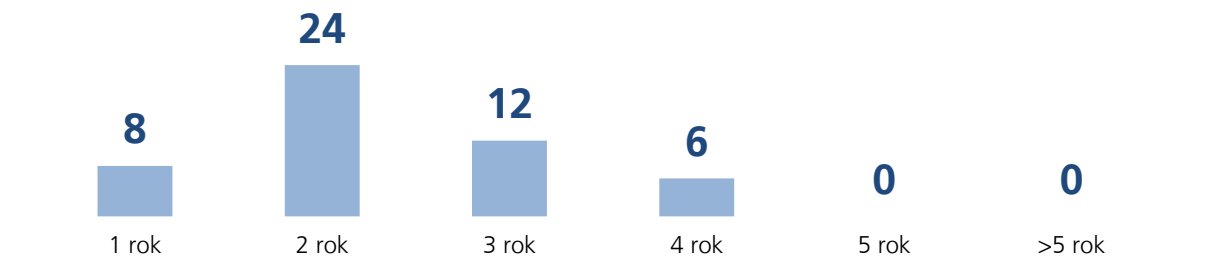
Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 553 m<sup>2</sup>, varav 3 319 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 234 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Garage

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.  
Underhållsplanen uppdaterades kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Tätning av skarvar på hängrännor	2020
Installering av snörasskydd och gångbryggor på gårdshuset	2020
Byte av rökluckor	2020
Byte av överdelar till avloppsrör	2020
Rengöring av insektsfiltren	2020
Åtgärd av korrosion i slutna system	2020
Översyn av takluckor	2020
Byte av armatur i garage	2020
Energioptimering genom införande av bergvärme	2020
Byte av ventilationstrummor på taket	2020
Underhåll av ramp i trädgården	2020
Lagning av mur	2020
Sanering av pumpgrop, trappuppgång 21	2020
Målning av garage	2020
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Åtgärd av vattenskada	2021
Rampen ska åtgärdas en 2:a gång	2021
Korrigera tidsinställning av lamporna i trapphusen	2021
Byte av bromsklossar till hissarna	2021

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Basutbud TV, telefon och bredband	Com Hem
Bredband	Open Universe
Teknisk förvaltning	Delagott
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar
Städning	Ren Standard
Snöskottning	ABC Fasadvård AB
Källsortering	Veolia
Service av pumpinstallation	Pumphuset
Försäkring	Gjensidige
Service hissar	Hissgruppen AB

### **Övrig information**

Ett informationsblad skickas regelbundet ut till medlemmarna via e-post.

En container ställs utanför huset en gång/år så medlemmar har möjlighet att slänga grovsopor.

Årsmötet hölls 2020 utomhus på restaurag Göteborgs veranda och ett informationsmöte hölls i trädgården i september.

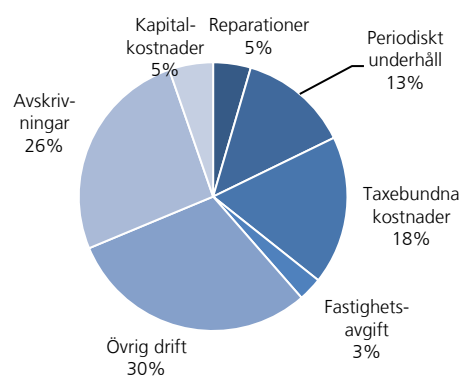
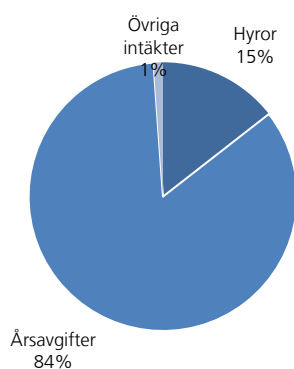
### **Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 522 344</b>	<b>1 529 203</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 521 552	2 441 580
Finansiella intäkter	11	27
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 184
Ökning av långfristiga skulder	4 269 248	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	185 465
	<b>6 790 811</b>	<b>2 638 256</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 214 666	2 197 932
Finansiella kostnader	171 428	116 431
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 637 263	0
Ökning av kortfristiga fordringar	86 103	0
Minskning av långfristiga skulder	0	330 752
Minskning av kortfristiga skulder	202 894	0
	<b>7 312 354</b>	<b>2 645 115</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 000 801</b>	<b>1 522 344</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-521 543</b>	<b>-6 859</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har bergvärme installerats och föreningen är nu självförsörjande. Det nya energisystemet innefattar värmepumpar med kringutrustning, borrhålslager, återvinningsbatterier samt datorbaserat styrsystem. I samband med detta har ventilationstrummorna på taket bytts ut.

När installationen gjordes upptäcktes en del brister som också åtgärdats. Samtliga skarvar på hängrännor har tätats, nya godkända snörasskydd och gångbryggor har installerats på gårdshuset. Sex överdelar till avloppsrör har bytts ut.

En översyn av takluckor har gjorts vilket resulterade i nya uppställningsbeslag, handtag har tätats, reglar har monterats och hål har tätats. Ett för lågt Ph - värde i vårt slutna system (elementen) ledde till korrosion, vilket har åtgärdats. För att förbättra ventilationen har insektsfiltren i lägenheterna rengjorts.

I garaget har armaturerna bytts ut mot energieffektiva LED-armaturer. Garaget har målats om. Muren är lagad och underhåll av ramp i trädgården är gjord.

En vattenskada upptäcktes under sommaren, sannolikt ett byggfel som visar sig först nu. Ett flertal besiktningar har gjorts, det har varit problem med att fastställa skadan och hitta lämplig entreprenör men skadan kommer att åtgärdas med början januari-februari 2021.

Önskan om laddstationer i garaget framkom på stämman och utreds av styrelsen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	641	582	582	582
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 953	9 030	9 123	9 216
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	27	28	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	89	117	116	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	16	19	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	33	33	33
Soliditet (%)	70	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-699	-692	-159	-782
Nettoomsättning (tkr)	2 503	2 431	2 415	2 410

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 319 m<sup>2</sup> bostäder och 234 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	87 950 001	0	0	87 950 001
Fond för yttre underhåll	2 034 695	262 250	-225 658	1 998 103
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>89 984 696</b>	<b>262 250</b>	<b>-225 658</b>	<b>89 948 104</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 219 788	-262 250	-466 441	-3 491 097
Årets resultat	-699 332	-699 332	692 100	-692 100
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 919 120</b>	<b>-961 582</b>	<b>225 659</b>	<b>-4 183 196</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>85 065 576</b>	<b>-699 332</b>	<b>1</b>	<b>85 764 908</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-699 332
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 957 538
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-262 250</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 919 120</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>427 139</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 491 981</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 502 524	2 430 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 029	11 018
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 521 552</b>	<b>2 441 580</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 835 213	-1 709 242
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 327	-353 575
Personalkostnader	Not 6	-150 126	-135 115
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-834 802	-819 344
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 049 468</b>	<b>-3 017 276</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-527 915</b>	<b>-575 695</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 428	-116 431
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 417</b>	<b>-116 404</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-699 332</b>	<b>-692 100</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-699 332</b>	<b>-692 100</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	120 680 322	116 877 861
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>120 680 322</b>	<b>116 877 861</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>120 680 322</b>	<b>116 877 861</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	300	297
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 105 529	1 540 972
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 105 829</b>	<b>1 541 269</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 105 829</b>	<b>1 541 269</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>121 786 152</b>	<b>118 419 130</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 950 001	87 950 001
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 034 695	1 998 103
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 984 696</b>	<b>89 948 104</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 219 788	-3 491 097
Årets resultat		-699 332	-692 100
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 919 120</b>	<b>-4 183 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>85 065 576</b>	<b>85 764 908</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	31 752 351
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>31 752 351</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	36 352 351	330 752
Leverantörsskulder		81 316	291 611
Övriga skulder		42 123	42 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	244 786	237 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 720 576</b>	<b>901 871</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>121 786 152</b>	<b>118 419 130</b>

## 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. Bergvärme skrivs av mellan 25-120 år

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	120 år	120 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Bergvärme	25-120 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 128 403	2 066 411
Hyror garage	364 620	358 500
Avgift andrahandsuthyrning	9 453	5 522
Öresutjämning	47	129
	<b>2 502 524</b>	<b>2 430 562</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fakturerade kostnader	1 231	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 598
Övriga intäkter	17 798	6 420
	<b>19 029</b>	<b>11 018</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	35 826	49 760
	Fastighetskötsel beställning	11 861	23 594
	Fastighetskötsel gård entreprenad	24 097	20 648
	Fastighetskötsel gård beställning	28 590	7 569
	Snöröjning/sandning	15 625	8 427
	Städning entreprenad	73 057	52 397
	Städning enligt beställning	700	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 648	0
	Hissbesiktning	4 050	5 938
	Myndighetstillsyn	37 500	53 673
	Bevakning	0	8 963
	Gemensamma utrymmen	0	14 927
	Garage/parkering	99 656	5 000
	Sophantering	0	62 841
	Gård	6 815	1 344
	Serviceavtal	17 725	31 824
	Förbrukningsmateriel	18 011	10 945
	Teleport/hissanläggning	5 776	2 138
	Störningsjour och larm	0	4 598
	Brandskydd	0	406
	Fordon	1 343	0
		<b>386 278</b>	<b>364 991</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	2 518
	Gemensamma utrymmen	5 758	0
	Sophantering/återvinning	733	0
	Entré/trapphus	28 956	11 835
	Lås	255	26 278
	Installationer	7 500	0
	VVS	14 472	24 832
	Värmeanläggning/undercentral	15 496	0
	Ventilation	8 283	2 091
	Elinstallationer	8 072	595
	Hiss	40 531	178 488
	Tak	24 496	0
	Fasad	5 426	0
	Fönster	0	1 864
	Garage/parkering	9 562	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 430	0
	Vattenskada	62 948	0
		<b>233 918</b>	<b>248 500</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	85 970
	Entré/trapphus	1 550	0
	Värmeanläggning	33 179	139 688
	Ventilation	138 733	0
	Tak	78 891	0
	Garage/parkering	88 125	0
		<b>340 478</b>	<b>225 658</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	109 411	95 908
Värme	314 698	416 535
Vatten	68 797	58 414
Sophämtning/renhållning	139 368	65 742
Grovsopor	0	5 655
	<b>632 274</b>	<b>642 254</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	41 709	39 841
Kabel-TV	107 175	97 897
Bredband	680	0
	<b>149 564</b>	<b>137 738</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>92 700</b>	<b>90 100</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 835 213</b>	<b>1 709 242</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 531	906
	Tele- och datakommunikation	5 185	4 936
	Juridiska åtgärder	61 876	53 797
	Inkassering avgift/hyra	2 250	850
	Hysesförluster	2	1
	Övriga förluster	1 400	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 805	16 769
	Föreningskostnader	6 718	5 823
	Styrelseomkostnader	7 097	5 766
	Fritids- och trivselkostnader	3 372	2 259
	Förvaltningsarvode	91 856	90 476
	Förvaltningsarvoden övriga	2 000	0
	Administration	2 287	14 418
	Konsultarvode	20 199	155 325
	Föreningsavgifter	3 750	2 250
		<b>229 327</b>	<b>353 575</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	126 680	111 250
	Sociala kostnader	23 446	23 865
		<b>150 126</b>	<b>135 115</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	819 344	819 344
	Förbättringar	15 458	0
		<b>834 802</b>	<b>819 344</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	122 789 083	122 789 083
	Nyanskaffningar	4 637 263	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>127 426 346</b>	<b>122 789 083</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 911 222	-5 091 878
	Årets avskrivningar enligt plan	-834 802	-819 344
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 746 024</b>	<b>-5 911 222</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>120 680 322</b>	<b>116 877 861</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 575 000	31 575 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	65 125 000	65 125 000
	Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
		<b>131 125 000</b>	<b>131 125 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	129 000 000	129 000 000
	Lokaler	2 125 000	2 125 000
		<b>131 125 000</b>	<b>131 125 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	97 143	7 043
	Skattefordran	7 125	9 725
	Klientmedel hos SBC	1 000 801	1 522 344
	Fordringar	460	1 860
		<b>1 105 529</b>	<b>1 540 972</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 998 103	1 798 191
	Reservering enligt stadgar	262 250	262 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-225 658	-62 338
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 034 695</b>	<b>1 998 103</b>

**Not  
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	0,450 %	6 607 911	6 676 743	2021-10-29
Handelsbanken	0,450 %	9 385 938	9 483 710	2021-12-03
Handelsbanken	0,450 %	1 132 006	1 143 798	2021-12-03
Handelsbanken	0,450 %	4 414 895	4 460 883	2021-10-29
Handelsbanken	0,450 %	2 734 939	2 763 427	2021-12-07
Handelsbanken	0,450 %	7 476 662	7 554 542	2021-12-07
Handelsbanken	0,430 %	4 600 000	0	2021-02-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 352 351</b>	<b>32 083 103</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 352 351	-330 752	
		<b>0</b>	<b>31 752 351</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 778 251 kr.

**Not 12**

STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	36 856 000	36 856 000

**Not 13**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	17 625	13 452
Avgifter och hyror	227 161	223 832
	<b>244 786</b>	<b>237 284</b>

**Not 14**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Under 2021 planeras genomgång av belysningen i trapphuset. Vattenskadan kommer att åtgärdas och en utredning om eventuella ytterligare fuktskador kommer att genomföras.

Möjligheten att installera laddstationer kommer att utredas och om möjligt installeras.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 20 / 4 2021



Eva Ann-Christin Ahlman  
Ordförande



Kerstin Birgitta Jansson  
Ledamot



Eva Margareta Lindwall  
Ledamot

Hans Fredrik Rudi Ottosson  
Ledamot



Maria Elisabeth Persson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2021



Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandkanten

Org.nr 716439-0630

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandkanten 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Bostadsrättsföreningen Strandkanten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2021



Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och 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](http://www.sbc.se)