



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bävern 10



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bävern 10

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.

- 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 1985-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-15 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

Marianne Cecilia H Werner Sundström	Ordförande
Hanna Gothelf Belchatowski	Ledamot
Hugo Malkolm Torsten Hamilton	Ledamot
Carl Anders Särnqvist	Ledamot
Henrik Per Regner Sebastian C Tamm	Ledamot
Paula Jessica Altman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sten von Unge	Ordinarie Intern
Carl Johan Renvall	Ordinarie Intern
Stefan Nordin	Suppleant Intern

Valberedning

Jonny Belchatowski
Elisabeth Hamilton

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÅVERN 10	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

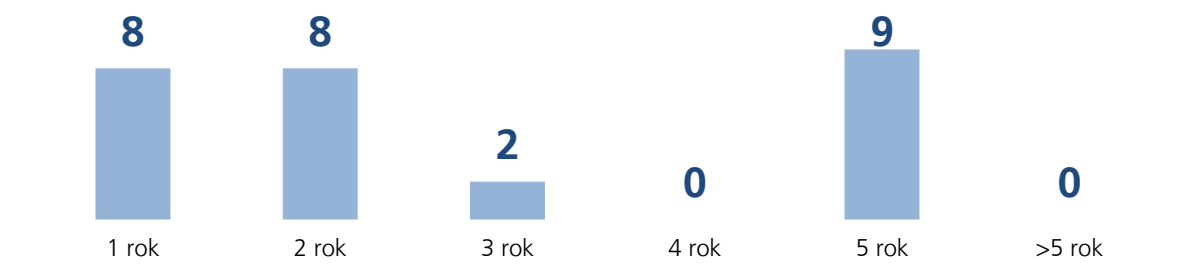
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 976 m², varav 1 956 m² utgör lägenhetsyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotvård	20 m ²	2021-08-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation gårdsstaket	2019	
Säkerhetsdörrar	2019	Valfritt för medlemmarna
Byte cirkulationspump	2018	
Stamspolning	2018	
Radonmätning	2018 - 2019	
Isolering värmerör	2017	
Byte rörstammar i källaren	2017	
Byte gasledning	2017	
Trädbeskärning	2017	
Översyn fjärrvärmeanläggningen	2017 - 2018	
Ny 3-fasanläggning, el	2016 - 2017	
Fönsterrenovering gården	2016	
Asbestsanering	2016	
Takomläggning	2012	
Fasadrenovering	2011	
Omläggning av tak	2009	
Ommålning av trapphus i gårdsfastighet	2009	
Fönsterrenovering	2009	
Takreparationer	2005	
Ommålning av entré och trapphus	2003	
Renovering av balkonger	2002	
Rörstambyte	1999	
Omputsning av fasad	1990 - 2002	Respektive år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering		Ej beslutat
Energideklaration	2021	
OVK	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

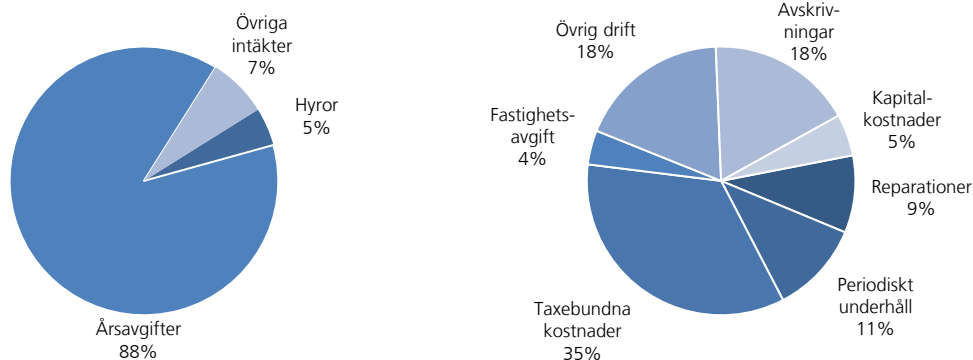
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband/ADSL
Teknisk förvaltning	Brf
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss service	Kone AB
Snöskottning	Dimson
Lokalvård	Penias Städ & Fastighetsservice
Elnät	Fortum
Energi	Stockholm Exergi
Bankförbindelse	Handelsbanken
Försäkring	Brandkontoret

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	867 401	594 803
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 072 503	1 132 452
Finansiella intäkter	4	22
Minskning kortfristiga fordringar	0	196
Ökning av kortfristiga skulder	0	43 856
	1 072 507	1 176 526
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	852 206	804 834
Finansiella kostnader	55 443	54 018
Minskning av långfristiga skulder	45 076	45 076
Minskning av kortfristiga skulder	46 883	0
	999 608	903 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	940 299	867 401
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	72 899	272 598

*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

Årets underskott har orsakats av en vattenläcka i en lägenhet som stått obebodd under tre år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	484	524	484	484
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 462	2 462	2 359	2 462
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 242	2 265	2 288	2 304
Elkostnad/m ² totalyta	8	9	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	148	156	167	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	19	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	27	25	25
Soliditet (%)	63	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-29	73	-77	-1 156
Nettoomsättning (tkr)	1 005	1 083	1 006	1 001

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 956 m² bostäder och 20 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	1 976 473	0	0	1 976 473
Upplåtelseavgifter	8 425 069	0	0	8 425 069
Fond för yttre underhåll	721 457	221 433	0	500 024
S:a bundet eget kapital	11 122 999	221 433	0	10 901 566
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 546 080	-221 433	72 645	-3 397 292
Årets resultat	-28 869	-28 869	-72 645	72 645
S:a ansamlad förlust	-3 574 949	-250 302	0	-3 324 647
S:a eget kapital	7 548 050	-28 869	0	7 576 919

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-28 869
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 324 647
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 433
summa balanserat resultat	-3 574 949

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

121 875
-3 453 074

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	1 005 283	1 082 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 220	49 950
Summa rörelseintäkter		1 072 503	1 132 452
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-777 605	-719 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 602	-85 516
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-193 727	-200 977
Summa rörelsekostnader		-1 045 933	-1 005 811
RÖRELSERESULTAT		26 570	126 641
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 443	-54 018
Summa finansiella poster		-55 439	-53 996
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-28 869	72 645
ÅRETS RESULTAT		-28 869	72 645

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	11 093 667	11 287 394
Summa materiella anläggningstillgångar	11 093 667	11 287 394
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 094 067	11 287 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	980 424	898 621
Summa kortfristiga fordringar	980 424	898 621
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	8 905
Summa kassa och bank	0	8 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	980 424	907 526
SUMMA TILLGÅNGAR	12 074 492	12 195 320

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 401 542	10 401 542
Fond för yttre underhåll	Not 10	721 457	500 024
Summa bundet eget kapital		11 122 999	10 901 566
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 546 080	-3 397 292
Årets resultat		-28 869	72 645
Summa fritt eget kapital		-3 574 949	-3 324 647
SUMMA EGET KAPITAL		7 548 050	7 576 919
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	701 715	4 385 987
Summa långfristiga skulder		701 715	4 385 987
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 684 272	45 076
Leverantörsskulder		40 425	71 569
Skatteskulder		4 059	2 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	95 971	113 114
Summa kortfristiga skulder		3 824 727	232 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 074 492	12 195 320

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	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år - 20 år	10 år - 20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	67 år	67 år
Fasad	67 år	67 år
Fönster	16 år	16 år
Tak	20 år - 67 år	20 år - 67 år
Elanläggning	60 år	60 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	946 616	1 025 501
Hyror lokaler	49 236	49 236
Avgift andrahandsuthyrning	9 431	7 750
Öresutjämning	1	15
	1 005 283	1 082 502

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	56 700	0
Återbäring försäkringsbolag	0	49 950
Övriga intäkter	10 520	0
	67 220	49 950

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	10 000	26 325
	Städning entreprenad	29 256	29 281
	Städning enligt beställning	0	875
	Sotning	7 290	0
	Hissbesiktning	1 546	1 504
	Myndighetstillsyn	0	4 370
	Gemensamma utrymmen	3 740	0
	Gård	3 097	3 209
	Serviceavtal	9 610	12 628
	Förbrukningsmateriel	80	409
	Brandskydd	0	4 412
		64 619	83 013
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 651	3 750
	Sophantering/återvinning	3 125	0
	Lås	0	240
	VVS	6 783	16 730
	Elinstallationer	1 350	5 225
	Hiss	1 500	1 537
	Tak	4 040	0
	Fasad	0	36 825
	Fönster	0	6 240
	Mark/gård/utemiljö	0	31 138
	Skador/klotter/skadegörelse	63 571	0
	Vattenskada	11 711	2 978
		102 731	104 663
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	49 000	0
	Tak	21 250	0
	Fönster	51 625	0
		121 875	0
	Taxebundna kostnader		
	El	14 838	17 076
	Värme	291 825	307 602
	Vatten	46 009	36 780
	Sophämtning/renhållning	28 560	34 093
	Grovsopor	0	4 798
		381 232	400 349
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 918	41 351
	Självrisk	0	19 722
	Kabel-TV	19 537	26 931
		62 455	88 004
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 693	43 289
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	777 605	719 318

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	0	3 750
	Föreningskostnader	438	1 406
	Styrelseomkostnader	0	7 124
	Fritids- och trivselkostnader	0	291
	Förvaltningsarvode	67 356	66 334
	Administration	1 908	1 811
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 800
		74 602	85 516
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	63 678	63 678
	Förbättringar	130 049	137 299
		193 727	200 977
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 686 804	15 686 804
	Utgående anskaffningsvärde	15 686 804	15 686 804
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 399 410	-4 198 433
	Årets avskrivningar enligt plan	-193 727	-200 977
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 593 137	-4 399 410
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 093 667	11 287 394
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 359 000	5 359 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 432 000	20 432 000
	Taxeringsvärde mark	53 379 000	53 379 000
		73 811 000	73 811 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 200 000	73 200 000
	Lokaler	611 000	611 000
		73 811 000	73 811 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	40 125	40 125
	Klientmedel hos SBC	940 299	858 496
		980 424	898 621

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	500 024	361 397
	Reservering enligt stadgar	221 433	221 433
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-82 806
	Vid årets slut	721 457	500 024

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsda
					g
	Handelsbanken	0,800 %	970 000	980 000	2021-10-30
	Handelsbanken	1,530 %	709 023	716 331	2022-10-30
	Handelsbanken	1,360 %	485 000	490 000	2021-12-30
	Handelsbanken	1,000 %	98 406	99 422	2021-12-14
	Handelsbanken	1,100 %	1 148 558	1 160 310	2021-08-27
	Handelsbanken	1,100 %	975 000	985 000	2021-05-17
	Summa skulder till kreditinstitut		4 385 987	4 431 063	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 684 272	-45 076	
			701 715	4 385 987	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 160 607 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 570 000	4 570 000

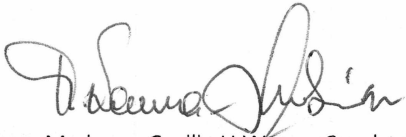
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	5 382	5 930
	Avgifter och hyror	90 589	90 454
	VVS reparationer	0	16 730
		95 971	113 114

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Arbetet med energideklaration och OVK har påbörjats i december 2020. Kostnaden kommer föras till årsredovisningen 2020, även om arbetet slutförs 2021.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 4 2021



Marianne Cecilia H Werner Sundström
Ordförande




Hanna Gothelf Belchatowski
Ledamot



Hugo Malkolm Torsten Hamilton
Ledamot



Carl Anders Särnqvist
Ledamot



Henrik Per Regner Sebastian C Tamm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2021



Carl Johan Renvall
Intern revisor



Sten von Unge
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Bävern 10

Organisationsnummer 716419-2549

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Bävern 10 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

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 den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför vi tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställts och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

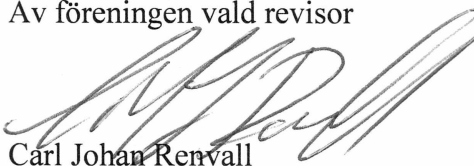
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25/4 2021

Av föreningen vald revisor


Sten von Unge

Av föreningen vald revisor


Carl Johan Renvall

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	946 000	946 616	946 000
Hyror lokaler	49 000	49 236	49 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 500	9 431	13 100
Öresutjämning	0	1	0
Försäkringsersättning	0	56 700	0
Återbäring försäkringsbolag	50 000	0	40 000
Övriga intäkter	0	10 520	0
	1 049 500	1 072 503	1 048 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-30 000	-10 000	-30 000
Städning entreprenad	-31 000	-29 256	-31 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-5 000
Sotning	0	-7 290	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-5 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 546	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 740	0
Gård	-4 000	-3 097	-4 000
Serviceavtal	-14 000	-9 610	-10 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-80	-1 000
	-84 000	-64 619	-88 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	-10 651	-45 000
Sophantering/återvinning	0	-3 125	0
VVS	0	-6 783	0
Einstallationer	0	-1 350	0
Hiss	0	-1 500	0
Tak	0	-4 040	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-63 571	0
Vattenskada	0	-11 711	0
	-50 000	-102 731	-45 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-25 000	-49 000	0
Tak	0	-21 250	0
Fönster	0	-51 625	0
	-25 000	-121 875	0
Taxebundna kostnader			
El	-18 000	-14 838	-17 000
Värme	-321 000	-291 825	-343 000
Vatten	-37 000	-46 009	-44 000
Sophämtning/renhållning	-36 000	-28 560	-40 000
Grovsopor	-5 000	0	0
	-417 000	-381 232	-444 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-42 918	-42 000
Kabel-TV	-29 000	-19 537	-31 000
	-73 000	-62 455	-73 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 000	-44 693	-54 200
	-55 000	-44 693	-54 200

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-2 000	-438	-3 000
Styrelseomkostnader	-8 000	0	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-67 356	-68 000
Administration	-2 000	-1 908	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 900	-5 000
	-88 000	-74 602	-88 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-64 000	-63 678	-64 000
Förbättringar	-131 000	-130 049	-138 000
	-195 000	-193 727	-202 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-987 000	-1 045 933	-994 200
RÖRELSERESULTAT	62 500	26 570	53 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	4	0
Låneräntor	-54 000	-55 443	-53 000
	-54 000	-55 439	-53 000
RESULTAT	8 500	-28 869	900

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