





# 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 Kejsarörnen

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 2013 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen PLOMBEN ga:3. Föreningens andel är 47,7 procent. Samfälligheten förvaltar vägskötsel Margaretha Krooks gata.

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende gångväg som belastar föreningen. Dessutom servitut alt. ledningsrätt avseende allmänna ledningar som eventuellt kommer att belasta föreningen samt servitut avseende belysning och skyltar för allmänna gator och vägar som eventuellt kommer att belasta föreningen.

### Styrelsen

Johan Esbjörn Klareskog Larsson	Ordförande
Åsa Susanna Dahlfors	Ledamot
Aghdas Khamseh Yekta	Ledamot
Beatrice Sofie Majlöv Linder	Ledamot
Henry Ivar Milestad	Ledamot

Marija Tereza Grizelj Åblad	Suppleant
Sara Elina Margareta Nolemo	Suppleant
Jon Olof Markus Stenback	Suppleant

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

Åsa Susanna Dahlfors, Marija Tereza Grizelj Åblad, Aghdas Khamseh Yekta, Johan Esbjörn Klareskog Larsson, Beatrice Sofie Majlöv Linder, Henry Ivar Milestad, Sara Elina Margareta Nolemo och Jon Olof Markus Stenback.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Ella Bladh	Huvudansvarig revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
------------	-----------------------	------------------------------------

### Valberedning

Ingrid Belin	Sammanställande
Maud Trad Sayyeda	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plomben 1	2012	STOCKHOLM

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

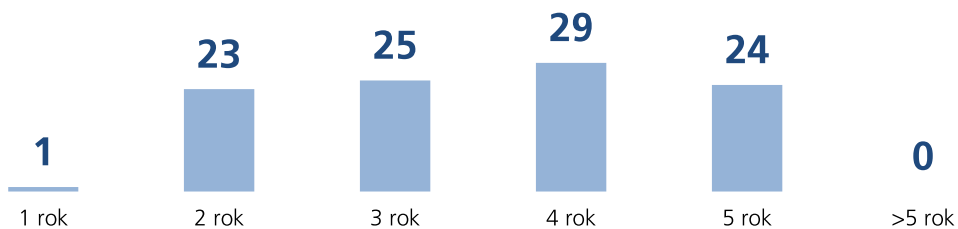
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 488 m<sup>2</sup>, varav 8 626 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 862 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:





<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Förskola	633 m <sup>2</sup>	2023-06-30

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Övernattningslägenhet	Styrelserum
Garage	60 st bilplatser och 3 st MC-platser
Parkeringsplatser	6 st parkeringsplatser på Margaretha Krooks Gata
Gästparkeringsplatser	2 st bokningsbara parkeringsplatser på Margaretha Krooks Gata

#### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK-besiktningar/åtgärdande	2017 - 2020	Löpande enligt krav (3 och 6 år)
Byte tilluftsfilter lägenheter	2014 - 2020	Löpande var 18:e månad

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stamspolning	2022	Planerad

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Varmvattenavläsning	Minol Mätteknik AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	WIAB
Städning av gemensamma utrymmen	Keab Service
Mark- och trädgårdsskötsel inkl snöröjning och sandning	Peab
Internet och TV	Telia Company
Fjärrvärme	Fortum/Sthlm Exergi
Fastighetsstyrning och driftlarm	KTC Control AB
Hissar	Kone
Garageport	Una Portar
Återvinning utom glas	Veolia
Larmmottagning/-uttryckning - Garageport	Rapid Säkerhet AB
Taksnöskottning och -övervakning	Peab
Parkeringsförvaltning	SBC
Elleverans	Ellevio
Vatten/avlopp/sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Återvinning glas	Suez

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har god ekonomi och extraamorteringar har gjorts varje år vid omförhandling av lånen (rullande 5-års)

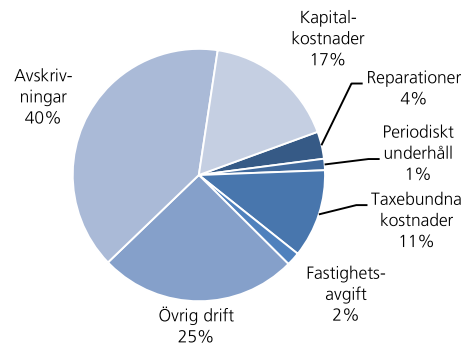
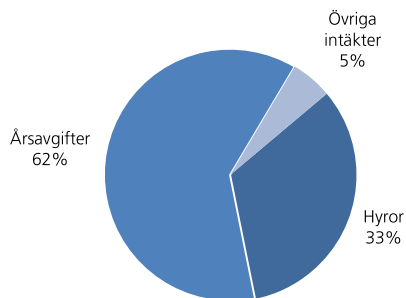
2020 extraamortades ca 3,5 Mkr

Månadsavgifterna har varit oförändrade sedan tillträdet 2012/13.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 608 727</b>	<b>5 470 020</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 764 395	7 821 401
Finansiella intäkter	85	220
Ökning av kortfristiga skulder	45 675	0
	<b>7 810 155</b>	<b>7 821 621</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 864 513	2 972 015
Finansiella kostnader	1 123 923	1 274 662
Ökning av kortfristiga fordringar	367 735	120 397
Minskning av långfristiga skulder	3 474 884	4 027 348
Minskning av kortfristiga skulder	0	288 492
	<b>7 831 055</b>	<b>8 682 914</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 587 826</b>	<b>4 608 727</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-20 900</b>	<b>-861 294</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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- "Bevattningsgruppen" har fortsatt att förtjänstfullt vattna träd och växter vid behov
- Jordförbättring och komplettering av perenna växter på gårdarna har genomförts
- Tilluftsfilter till lägenheterna bytta
- OVK-besiktning i förskolans lokaler genomförd och åtgärdad
- Container för grovsopor uppställd 2 gånger under året, maj och november
- Successivt utbyte av ljuskällor till LED-lampor i de allmänna utrymmena
- Projekt "laddboxar" påbörjat
- Ett flertal vattenskador/försäkringsärenden har hanterats, huvudsakligen förorsakade av bristande tillsyn av kylskåpens dräneringshål för kondensvatten
- Återkommande reparationer av återvinningskassunerna beroende på dålig konstruktion och oförsiktig hantering vid tömning
- Utveckling och förbättring av hemsidan påbörjad
- Projekt "utsmycka trapphusen" påbörjat
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.  
Då föreningen använder sig av IMD (Individuell mätning och debitering) för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.
- Påverkan p.g.a. Covid-19:
  - alla styrelsemöten fr.o.m. april har hållits digitalt
  - årsstämman i maj hölls digitalt
  - utökad hämtning av återvinning erfordrad/beställd
  - övernattningslokalen väsentligt mindre nyttjad

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st

Överlåtelse under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 179

Tillkommande medlemmar: 30

Avgående medlemmar: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 180



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	555	555	556	556
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	962	950	947	952
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 629	10 032	10 499	10 863
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	38	30	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	45	57	44
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	15	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	107	122	157	187
Soliditet (%)	81	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 170	969	412	482
Nettoomsättning (tkr)	7 725	7 793	7 732	7 286

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 626 m<sup>2</sup> bostäder och 1 862 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	165 746 000	0	0	165 746 000
Upplåtelseavgifter	190 004 000	0	0	190 004 000
Fond för yttre underhåll	1 585 416	0	215 650	1 369 766
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>357 335 416</b>	<b>0</b>	<b>215 650</b>	<b>357 119 766</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 870 372	0	753 194	1 117 178
Årets resultat	1 169 944	1 169 944	-968 844	968 844
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 040 315</b>	<b>1 169 944</b>	<b>-215 650</b>	<b>2 086 022</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>360 375 731</b>	<b>1 169 944</b>	<b>0</b>	<b>359 205 788</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 169 944
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 870 372
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 040 316</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

-215 650
98 381
<b>2 923 047</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	7 725 361	7 793 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 034	27 953
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 764 395</b>	<b>7 821 401</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 367 535	-2 514 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 347	-237 929
Personalkostnader	Not 6	-219 632	-219 101
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 606 100	-2 606 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 470 613</b>	<b>-5 578 115</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 293 782</b>	<b>2 243 286</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 123 923	-1 274 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 123 838</b>	<b>-1 274 442</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 169 944</b>	<b>968 844</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 169 944</b>	<b>968 844</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	Not 8,13 439 796 300	442 402 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>439 796 300</b>	<b>442 402 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>439 796 300</b>	<b>442 402 400</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 042	972
Övriga fordringar	Not 9 4 922 964	4 673 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 273 810	194 116
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 198 816</b>	<b>4 868 688</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	112 874	96 167
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>112 874</b>	<b>96 167</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 311 690</b>	<b>4 964 855</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>445 107 990</b>	<b>447 367 255</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		355 750 000	355 750 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 585 416	1 369 766
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>357 335 416</b>	<b>357 119 766</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 870 372	1 117 178
Årets resultat		1 169 944	968 844
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 040 315</b>	<b>2 086 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>360 375 731</b>	<b>359 205 788</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	66 100 000	86 535 416
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 100 000</b>	<b>86 535 416</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 960 532	0
Leverantörsskulder		266 296	176 745
Skatteskulder		232 880	259 080
Övriga skulder		16 734	34 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 155 816	1 155 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 632 258</b>	<b>1 626 052</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>445 107 990</b>	<b>447 367 255</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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 789 637	4 789 637
Hyror lokaler momspliktiga	1 791 870	1 769 014
Hyror parkering	36 000	35 817
Hyror garage	730 067	726 960
Bredbandsintäkter	282 513	282 513
Varmvattenintäkter	74 026	161 557
Gemensamhetslokal	21 200	27 900
Öresutjämning	49	51
	<b>7 725 361</b>	<b>7 793 448</b>

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

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	9 462	24 325
Försäkringsersättning	29 572	3 328
Övriga intäkter	0	300
	<b>39 034</b>	<b>27 953</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	85 814	83 868
	Fastighetsskötsel beställning	6 007	10 831
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	62 383	61 656
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 435	17 985
	Snöröjning/sandning	54 932	91 117
	Städning entreprenad	91 648	83 794
	Städning enligt beställning	53 082	26 000
	Mattvätt/Hyrmattor	110 688	100 850
	Hissbesiktning	12 761	6 941
	Myndighetstillsyn	2 400	2 360
	Gemensamma utrymmen	905	0
	Garage/parkering	0	4 000
	Sophantering	25 188	18 903
	Gård	390	20 693
	Serviceavtal	114 115	96 832
	Förbrukningsmateriel	7 688	9 229
		<b>658 436</b>	<b>635 060</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Förskola	56 842	11 661
	Sophantering/återvinning	7 981	0
	Entré/trapphus	3 571	0
	Lås	10 820	16 168
	VVS	5 138	23 734
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 359
	Ventilation	41 375	25 699
	Hiss	58 906	7 241
	Mark/gård/utemiljö	18 052	0
	Garage/parkering	11 494	11 405
	Skador/klotter/skadegörelse	14 372	15 222
	Vattenskada	6 363	3 394
		<b>234 915</b>	<b>130 883</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	19 996	17 969
	Ventilation	78 385	30 021
	Garage/parkering	0	3 494
		<b>98 381</b>	<b>51 484</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	344 499	398 965
	Värme	133 676	472 977
	Vatten	148 939	160 040
	Sophämtning/renhållning	106 424	117 965
	Grovsopor	8 757	4 290
		<b>742 294</b>	<b>1 154 236</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	209 829	128 436
	Självrisk	18 700	9 100
	Bredband	288 539	289 346
		<b>517 068</b>	<b>426 882</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>116 440</b>	<b>116 440</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 367 535</b>	<b>2 514 985</b>

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



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	7 636	9 198
	Juridiska åtgärder	19 594	0
	Inkassering avgift/hyra	2 250	1 700
	Revisionsarvode inklusive rådgivning	44 177	43 128
	Föreningskostnader	28 063	20 718
	Styrelseomkostnader	482	3 280
	Fritids- och trivselkostnader	0	295
	Förvaltningsarvode	136 793	134 778
	Förvaltningsarvoden övriga	6 000	0
	Administration	8 679	10 252
	Korttidsinventarier	0	7 120
	Konsultarvode	16 073	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 600	7 460
		<b>277 347</b>	<b>237 929</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	175 010	172 000
	Sociala kostnader	44 622	47 101
		<b>219 632</b>	<b>219 101</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	2 606 100	2 606 100
		<b>2 606 100</b>	<b>2 606 100</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	458 200 000	458 200 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>458 200 000</b>	<b>458 200 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 797 600	-13 191 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 606 100	-2 606 100
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-18 403 700</b>	<b>-15 797 600</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>439 796 300</b>	<b>442 402 400</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	145 468 016	145 468 016
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	178 200 000	178 200 000
	Taxeringsvärde mark	93 444 000	93 444 000
		<b>271 644 000</b>	<b>271 644 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	260 000 000	260 000 000
	Lokaler	11 644 000	11 644 000
		<b>271 644 000</b>	<b>271 644 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	133 396	157 803
	Momsavräkning	238 904	1 874
	Klientmedel hos SBC	4 474 952	4 512 559
	Fordringar	74 348	0
	Fordringar kreditfakturor	1 364	1 364
		<b>4 922 964</b>	<b>4 673 600</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	166 614	154 290
	Snöröjning/sandning	32 498	32 226
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 760	7 600
	Telia Bredband	66 938	0
		<b>273 810</b>	<b>194 116</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 369 766	1 154 116
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	215 650	215 650
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 585 416</b>	<b>1 369 766</b>

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,030 %	15 300 000	15 300 000	2024-03-30
	Handelsbanken	0,930 %	15 500 000	18 974 884	2025-03-30
	Handelsbanken	1,610 %	16 960 532	16 960 532	2021-04-30
	Handelsbanken	1,480 %	18 000 000	18 000 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,480 %	17 300 000	17 300 000	2023-04-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>83 060 532</b>	<b>86 535 416</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 960 532	0	
			<b>66 100 000</b>	<b>86 535 416</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 060 532 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
		Fastighetsinteckningar	102 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
		Städning entreprenad	7 646
El	41 303	39 290	
Värme	50 757	54 185	
Sophämtning	15 736	11 094	
Extern revisor	36 000	36 000	
Arvoden	119 705	116 745	
Sociala avgifter	33 000	32 700	
Ränta	182 874	196 166	
Avgifter och hyror	658 585	657 826	
Snöröjning/sandning	6 046	4 336	
Grovsopor	4 164	0	
	<b>1 155 816</b>	<b>1 155 884</b>	

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÄGERSTEN den 9 / 5 2021



Johan Esbjörn Klareskog Larsson  
*Ordförande*



Åsa Susanna Dahlfors  
*Ledamot*



Aghdas Khamseh Yekta  
*Ledamot*



Beatrice Sofie Majlöv Linder  
*Ledamot*



Henry Ivar Milestad  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021 .  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh  
*Auktoriserad revisor*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen, org.nr 769623-6434

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen för år 2020.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

B

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.





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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 793 000	4 789 637	4 778 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 791 000	1 791 870	1 795 000
Hyror parkering	36 000	36 000	36 000
Hyror garage	734 000	730 067	723 000
Bredbandsintäkter	282 000	282 513	281 000
Varmvattenintäkter	196 000	74 026	193 000
Gemensamhetslokal	35 000	21 200	35 000
Öresutjämning	0	49	0
Fakturerade kostnader moms	0	9 462	0
Försäkringsersättning	0	29 572	0
	<b>7 867 000</b>	<b>7 764 395</b>	<b>7 841 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-88 000	-85 814	-85 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-6 007	-11 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-78 000	-62 383	-57 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-35 000	-30 435	-30 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-54 932	-150 000
Städning entreprenad	-94 000	-91 648	-96 000
Städning enligt beställning	-17 000	-53 082	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-105 000	-110 688	-101 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-25 000
Hissbesiktning	-10 000	-12 761	-10 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-2 400	-5 000
Gemensamma utrymmen	-60 000	-905	-12 000
Garage/parkering	-10 000	0	-40 000
Sopphantering	-15 000	-25 188	-15 000
Gård	-11 000	-390	-20 000
Serviceavtal	-140 000	-114 115	-140 000
Förbrukningsmateriel	-70 000	-7 688	-62 000
Störningsjour och larm	0	0	-7 000
Brandskydd	0	0	-3 000
	<b>-896 000</b>	<b>-658 436</b>	<b>-899 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-220 000	0	-200 000
Förskola	0	-56 842	0
Sopphantering/återvinning	0	-7 981	0
Entré/trapphus	0	-3 571	0
Lås	0	-10 820	0
VVS	0	-5 138	0
Ventilation	0	-41 375	0
Hiss	0	-58 906	0
Mark/gård/utemiljö	0	-18 052	0
Garage/parkering	0	-11 494	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-14 372	0
Vattenskada	0	-6 363	0
	<b>-220 000</b>	<b>-234 915</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-19 996	0
Ventilation	0	-78 385	0
	<b>0</b>	<b>-98 381</b>	<b>0</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-350 000	-344 499	-360 000
Värme	-493 000	-133 676	-550 000
Vatten	-170 000	-148 939	-186 000
Sophämtning/renhållning	-123 000	-106 424	-100 000
Grovsopor	-5 000	-8 757	-8 000
	<b>-1 141 000</b>	<b>-742 294</b>	<b>-1 204 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-230 000	-209 829	-220 000
Självrisk	0	-18 700	0
Bredband	-300 000	-288 539	-303 000
	<b>-530 000</b>	<b>-517 068</b>	<b>-523 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-116 440	-116 440	-145 000
	<b>-116 440</b>	<b>-116 440</b>	<b>-145 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-10 000	-7 636	-9 000
Juridiska åtgärder	0	-19 594	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 250	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-45 000	-44 177	-30 000
Föreningskostnader	-30 000	-28 063	-17 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-482	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-142 000	-136 793	-138 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-6 000	0
Administration	-8 000	-8 679	-10 000
Konsultarvode	-25 000	-16 073	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 600	-8 000
	<b>-273 000</b>	<b>-277 347</b>	<b>-215 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-175 000	-175 010	-175 000
Arbetsgivaravgifter	-54 000	-44 622	-54 000
	<b>-229 000</b>	<b>-219 632</b>	<b>-229 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-2 607 000	-2 606 100	-2 607 000
	<b>-2 607 000</b>	<b>-2 606 100</b>	<b>-2 607 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-6 012 440</b>	<b>-5 470 613</b>	<b>-6 022 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 854 560</b>	<b>2 293 782</b>	<b>1 819 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	85	0
Låneräntor	-1 200 000	-1 123 832	-1 300 000
Räntekostnader skattekonto	0	-91	0
	<b>-1 200 000</b>	<b>-1 123 838</b>	<b>-1 300 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>654 560</b>	<b>1 169 944</b>	<b>519 000</b>

# 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)