

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

### SBC Boendeindikator

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

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Räfsan 3

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- 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 1999-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 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

Bengt Olav Ahlqvist	Ledamot	Avtalsansvarig
Petter Boström	Ledamot	Ordförande och ekonomiansvarig
Per Johan Cornelius Högvist	Ledamot	Informationsansvarig
John Henrik Landing	Ledamot	Sekreterare och informationsansvarig
Björgvin Olafsson	Ledamot	Teknikansvarig
Anne Teresiak	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Magnus Eriksson	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Jan-Erik Carlstedt  
Märta Zingmark

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Råfsan 3	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

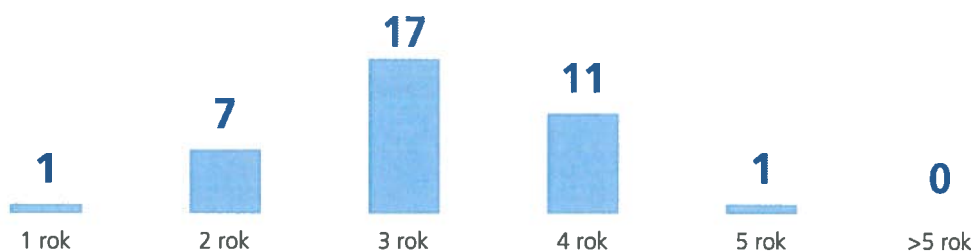
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 906 m<sup>2</sup>, varav 2 906 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Cykelrum

Barnvagnsrum

Snickarum

Tvättstuga

Soprum

Stor innergård

### Kommentar

ett sammanträdesrum med toalett och kompaktkök i anslutning till källargången.

ett cykelrum i anslutning till garaget

ett barnvagnsrum i anslutning till entrén

ett snickarum i anslutning till garaget

en tvättstuga med tre tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp och en kallmangel

två soprum med entré mot gatan

en stor innergård med möbelgrupper, grill, trädgård, lekplats och en gräsmatta

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019, uppdateras varje år.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation ny styrning värmekabel yttertak	2019	
Genomförd tillståndsbedömning garagegolv	2019	
Filmning av avloppsstammar	2019	
Rensning avluftning avloppsstammar	2019	
Reparation läckande avloppsstammar	2019	
Säkerhetsvajer på taket för säkerhet		
Komplettering av snörasskydd monterat på taket	2019	
Målning entré- och soprumsdörrar mm	2018	
6 nya MC- och mopedplatser märktes upp i garaget	2018	
Garageport servad och besiktigad	2018	
Stampsplining genomfördes	2018	
Värmekablar på taket reparerade och besiktigade	2018	
Besiktning av balkonger	2018	Okulär besiktning av teknikansvarig och inga större underhåll eller reparationsbehov har upptäckts
Injustering av undercentralen pga. ineffektivitet och missljud	2017 - 2018	
Ny underhållsplan etablerad	2017 - 2018	
Målning av soprum	2017	
Utbyte av garagefläktar	2017	
Ny undercentral installerades	2016	Efterarbete har pågått åtminstone fram till 2018
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2014	
Ny hiss	2012	
Spolning av avloppsstammar	2012	
Utökning av kodlås	2011	
Ny nod för bredband, ett kommunalt initiativ	2010 - 2011	
Nya utemöbler införskaffades	2010	
Renovering av trapphus och entré färdigställdes	2009	
Fibernät installerades till fastigheten och LAN till alla lägenheter	2009	
Garageporten förstärktes	2009	
Totalrenovering av gården	2009 - 2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av yttertak, beställd 2019	2020	
Avropsavtal med Katarina el för underhåll av fastighetens elanläggningar, beställd 2019	2020	
Förfrågningsdokument renovering garage, beställt 2019	2020	
Cykelförvaring förbättras	2020	
Lekplatsen besiktigas	2020	
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK), beställd 2010	2020	OVK görs tidigare än planerat eftersom alla brister åtgärdades från föregående OVK under 2019
Radonmätning, beställd 2019	2020	
Radiatorventiler och termostater byts i alla lägenheter, beställd 2019	2020	
Källsortering införs, beställt 2019	2020	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tomträttsavgäld	Stockholms Stad (Exploateringskontoret). Nuvarande avtal löper perioden 2016-04-01 - 2026-03-31.
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB (SBC). Avtalet löper sedan 2019-01-01
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna. Avtalet löper sedan 2019-01-01
Internet till fastighet och LAN till lägenheterna	Ownit Broadband AB/ ny leverantör från och med maj 2020
Kabel-TV och internet via TV kabel	Com Hem
Trappstädning och leasing av entrémattor	Danigo AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Grovsopor	Liselotte Löof AB
Tidningar	Suez AB
Elleverans	Fortum Markets AB/Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Taxskottning	Takjouren vintern 2018/2019 . Nytt avtal med Dimson 2019/2020
Trädgårdsskötsel (Innergården)	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB

## Övrig information

Föreningens styrelse ska godkänna alla typer av andrahandsuthyrningar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Fastigheten rymmer ett varmgarage som drivs i föreningens egen regi. Under 2018 skapades 6 st. nya MC- och mopedplatser så garaget har idag plats för 32 bilar och 11 MC/mopeder - totalt 43 platser. Boende i fastigheten har förtur till lediga garageplatser och har under de senaste åren kunnat beredas plats med kort kötid. Det finns inga övriga hyreslokaler i fastigheten.

## Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den nyetablerade underhållsplanen och arbetar med den som ett verktyg för att planera föreningens ekonomi. Huset är 32 år gammalt och i gott skick.

## Garage

Det finns ett betydande egenvärde i att boende bereds möjlighet att hyra platser i garaget. Därför är garagehyrorna differentierade mellan interna (boende) och externa hyresgäster.

## Fastigheten i övrigt

Klotter på ytterdörrarna har kontinuerligt avlägsnats med mekanisk rengöring och vanliga rengöringsmedel så långt detta har fungerat.

## Information till medlemmar

Styrelsen har tillhandahållit information till medlemmar och andra boende genom anslag i entrén men viktigast genom att föreningens medlemsblad "Krattra Med Räfsan" återkommande har delats ut i brevkasterna.

Föreningens Facebook-grupp har också använts för att distribuera informationen samt att möjliggöra diskussioner mellan medlemmarna. Mail-adresser finns till både styrelsen, nyckel-, garage- och tvättstugeansvariga för att underlätta kontakt.

Denna årsredovisning med förvaltningsberättelse och räkenskapshandlingar, utgör också en viktig återkommande del av informationen till medlemmarna.

## **Boendeaktiviteter**

Städdagarna under 2019 genomfördes även detta år två gånger, en gång på våren och en på hösten. Då städades gård, tvättstuga, soprum och andra gemensamma utrymmen. Under höststädningen fokuserades det extra på cyklar där allt som inte var uppmärkt med medlemmars namn plockades undan. Två brandsläckare monterades i garaget. Som vanligt avslutades städdagarna med gemensam grillning på gården.

## **Försäkringar**

Föreningen har från 2019 en ny fastighetsförsäkring i Brandkontoret. Den innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen men den kollektiva bostadsrätts tilläggsförsäkringen är inte inkluderad, därför uppmanas alla bostadsrättshavare att teckna ett eget bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

## **Styrelsen**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av tre till fem ordinarie ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelsen sammanträder normalt en gång per månad, alla möten protokollförs.

Styrelsens sammansättning fram till årsstämma 2019:

Karl Magnus Troedsson, ordförande och sekreterare

Bengt Ahlqvist, avtalsansvarig

Karin Edlund, ekonomiansvarig

Jakob Magnusson, teknikansvarig

Ann Svedberg, ledamot

## **Revisorer**

Revisorer fram till årsstämma 2019:

Carina Toresson, Toresson Revision, extern revisor

Magnus Eriksson, internrevisor

## **Valberedning**

Valberedning fram till årsstämma 2019:

Lia Aschberg Dallé

Henrik Landing

## **Uppdrag utanför styrelsen**

Det är föreningens ambition att fördela uppgifter bland föreningsmedlemmarna (föreningsuppgifter). Under verksamhetsåret har följande medlemmar haft sådana:

Fram till årsstämma 2019:

Dick Andersson, garageansvarig

Dick Andersson, nyckelansvarig

Katarina Komstedt, tvättstugeansvarig

Anne Teresiak, tvättstugeansvarig

Efter årsstämman 2019:

Dick Andersson, garageansvarig

Dick Andersson, nyckelansvarig

Christina Lindh Möller, tvättstugeansvarig

Julia Karlsson, tvättstugeansvarig

### **Föreningens ekonomi**

Inför år 2019 bytte föreningen ekonomisk förvaltning, i och med det lades ingen budget in i systemet så jämförelsen sker mot föregående år, mellan dessa år skiljer sig konteringen och till viss del också periodiseringen av kostnader lite vilket gör detta till ett mellan år när det gäller jämförelsen på detaljnivå och till viss del på totalnivå.

### **Sammanfattning**

Resultatet för 2019 blir -107 373 kr vilket vi tagit höjd för i och med höjningen av årsavgifterna för år 2020. Resultatet innan ianspråktagande av yttre fonden blir -359 273 kr och ianspråktagande av yttre fonden blir detta år 251 900 kr, till det tillkommer revisionskostnaderna på 18 244 kr som periodiserats till år 2018, i resultatet ingår kostnaderna för de nya styrelsearvodena.

### **Intäkter**

Intäkterna är något högre än föregående år till följd av att vi hyrt ut fler garageplatser till externa hyresgäster.

Under året har årsavgifterna anpassats till lägenheternas andelstal för insatsen.

### **Kostnader**

#### ***Fastighetskostnader***

Fastighetskostnaderna är högre detta år på grund av att skötseln av fastigheten och trädgården ligger under denna rubrik, motsvarande kostnader ligger under Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader.

Städningen är lite billigare efter förhandling med befintlig leverantör av den tjänsten.

Posten förbrukningsmateriel innehåller bla lampor men också dyra filter. Filtren är till för att inte damma igen värmeväxlaren och upprätthålla ventilationen till lägenheterna samt få bättre verkningsgrad på värmeväxlaren.

#### ***Reparationer***

Dessa kostnader är lägre än föregående år eftersom föregående år innehåller åtgärder som ingår i underhållsplanen vilket vi detta år har hänvisat till rubriken periodiskt underhåll, och för att skötseln av gården för 2018 ligger här.

Vi hade ett avloppsläckage som åtgärdades, detta uppstod på grund av en felkonstruktion vid ombyggnaden av dagis till lägenheter.

#### ***Periodiskt underhåll***

Detta avser poster som ingår i underhållsplanen och tar i anspråk yttre underhållsfonden.

Kostnader för gemensamma utrymmen är en upprustning av styrelserummet för att öka funktionaliteten men också en allmän uppfräschning.

Posten för ventilation avser rensningen av luftkanalerna.

När det gäller taket så har säkerheten uppdaterats och förbättrats med bland annat snörasskydd och vaderssystem för takbryggan.

En besiktning av garagegolvet har gjorts inför renoveringen av detsamma.



### ***Taxebundna kostnader***

Totalt har dessa kostnader stigit i förhållande till föregående år, framförallt elkostnaderna till följd av att vi har använt värmeåtervinningen och inkoppling av värmekabel på yttertaket.

Värmen har sjunkit till följd av inkopplingen av värmeåtervinningen.

### ***Övriga driftskostnader***

Övriga driftskostnader är något lägre eftersom försäkringen omförhandlades och det kollektiva bostatsrättstillägget togs bort.

### ***Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader***

Kostnader är något lägre eftersom förvaltningsarvodena för fastighetsskötsel för föregående år ligger här men för 2019 ligger dom under fastighetskostnader.

Juridiska åtgärder är kostnader för hjälp med ändringen av grunden för årsavgifterna.

Revisorsarvodena är låga till följd av att vår tidigare ekonomiska förvaltare Nytorget fastigheters AB har reserverat dessa till det året som revideras medan vår nya förvaltare tar kostnaden det året dom betalas ut.

Korttidsinventarier avser tex en ny stege.

Konsultarvode avser kostnader för filmning av avloppsstammarna.

### ***Personalkostnader***

Dom nya styrelsearvodena reserverades för 2019 men betalas ut först 2020 i maj.

Sammanfattningsvis anser styrelsen att föreningens verksamhet och ekonomi är sund och i god balans men styrelsen tog ett beslut att höja avgifterna med 5% för bostadsrätterna och garageplatserna inför 2020 för att möta underhållsplanens kostnader och införandet av styrelsearvoden.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

### ***Not 12 Fond för yttre underhåll***

Reserveringarna blir dubbla detta år till följd av ändrade redovisningsprinciper, dessa avser 2018 och 2019 års avsättningar till den yttre fonden.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL **2019**

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN 522 854**

**INBETALNINGAR**

Rörelseintäkter	2 015 674
Finansiella intäkter	0
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	324 271
	<b>2 339 945</b>

**UTBETALNINGAR**

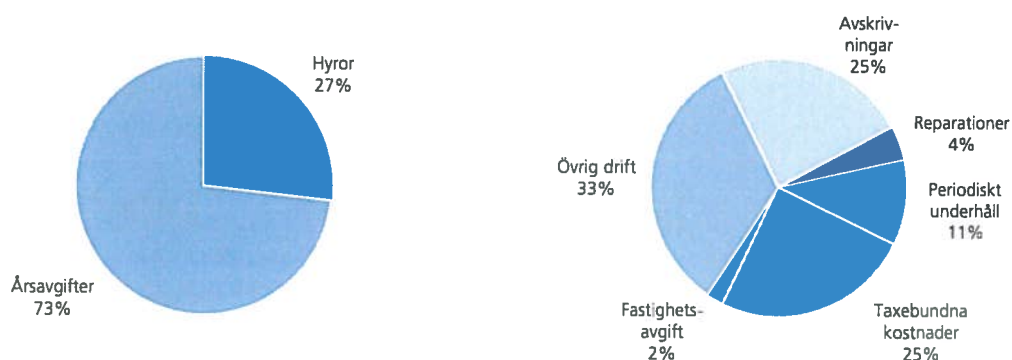
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 788 224
Finansiella kostnader	3 096
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	7 382
	<b>1 798 702</b>

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\* 1 064 097**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL 541 243**

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

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har snörasskydd och säkerhetsvajer monterats på taket. Besiktning av brister av lägenheternas ventilation och åtgärder av brister. Uppdatering av underhållsplanen så att den går att använda som stöd för vad som ska tas ut i årsavgift. Besiktning av garaget.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st  
Överlåtelser under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	507	507
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	155	155
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	1	5
Soliditet (%)	98	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-359	-150
Nettoomsättning (tkr)	2 012	1 993

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 906 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	41 602 375	0	0	41 602 375
Upplåtelseavgifter	23 135 826	0	0	23 135 826
Fond för yttre underhåll	2 068 864	680 000	752 756	636 108
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>66 807 065</b>	<b>680 000</b>	<b>752 756</b>	<b>65 374 309</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 510 951	-680 000	-902 967	-3 927 984
Årets resultat	-359 273	-359 273	150 211	-150 211
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 870 224</b>	<b>-1 039 273</b>	<b>-752 756</b>	<b>-4 078 195</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>60 936 841</b>	<b>-359 273</b>	<b>0</b>	<b>61 296 114</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-359 273
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 830 951
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-680 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 870 224</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

251 900
<b>-5 618 324</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 011 512	1 992 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 162	5 691
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 015 674</b>	<b>1 998 624</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 557 188	-1 360 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 184	-193 462
Personalkostnader	Not 6	-78 852	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-583 627	-583 627
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 371 851</b>	<b>-2 137 737</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-356 177</b>	<b>-139 113</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 096	-15 261
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 096</b>	<b>-11 098</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-359 273</b>	<b>-150 211</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-359 273</b>	<b>-150 211</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	60 794 119	61 377 746
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 794 119</b>	<b>61 377 746</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>60 794 119</b>	<b>61 377 746</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 100	1 150
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 068 871	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	121 935	121 277
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 193 906</b>	<b>122 427</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	521 004
SBC klientmedel i SHB		0	1 850
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>522 854</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 193 906</b>	<b>645 281</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 988 025</b>	<b>62 023 027</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		64 738 201	64 738 201
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 068 864	636 108
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 807 065</b>	<b>65 374 309</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 510 951	-3 927 984
Årets resultat		-359 273	-150 211
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 870 224</b>	<b>-4 078 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>60 936 841</b>	<b>61 296 114</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	450 000	450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>450 000</b>	<b>450 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		186 783	91 278
Skatteskulder		100 994	98 700
Övriga skulder		0	9 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	313 407	77 780
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>601 184</b>	<b>276 913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 988 025</b>	<b>62 023 027</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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 År	200 År
Standardförbättringar	20 År	20 År
Tvättstuga	20 År	20 År
Hissanläggning	25 År	25 År
Bredband	20 År	20 År
Barnstuga	200 År	200 År
Trädgård	20 År	20 År
Inventarier	Fullt	Fullt
	Avskriven	Avskriven

Föreningens årsredovisning 2019 och årsredovisning 2018 har upprättats av olika ekonomiska förvaltare; Nytorgets Fastigheter AB 2018 och SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB 2019. Eftersom de två ekonomiska förvaltarna har använt sig av olika kontoplaner och kontoindelning för föreningens redovisning så skiljer sig indelningen av intäkter och kostnader en del mellan årsredovisningen 2018 och årsredovisningen 2019.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	1 472 544	1 472 556
	Hyror garage moms	232 481	197 280
	Hyror garage	306 475	314 525
	Överlåtelse/pantsättning	0	8 572
	Öresutjämning	12	0
		<b>2 011 512</b>	<b>1 992 933</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Återbäring försäkringsbolag	4 162	0
	Övriga intäkter	0	5 691
		<b>4 162</b>	<b>5 691</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 756	0
	Fastighetsskötsel beställning	3 066	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 052	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 551	0
	Snöröjning/sandning	0	7 913
	Städning entreprenad	45 076	48 396
	Städning enligt beställning	14 563	0
	Mattvätt/Hyrmattor	9 020	9 804
	Hissbesiktning	2 723	0
	Myndighetstillsyn	9 940	0
	Gård	399	0
	Serviceavtal	12 405	15 773
	Förbrukningsmateriel	25 097	0
	Teleport/hissanläggning	2 730	0
	Brandskydd	1 754	0
		<b>183 131</b>	<b>81 886</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	104 205
	Tvättstuga	2 750	7 325
	Sophantering/återvinning	428	0
	Entré/trapphus	10 364	0
	Lås	3 742	0
	VVS	58 184	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	32 594
	Elinstallationer	8 888	0
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	1 675	0
	Hiss	4 791	5 078
	Fönster	3 238	0
	Mark/gård/utemiljö	4 763	124 425
	Garage/parkering	3 524	0
		<b>102 347</b>	<b>273 628</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	80 225	0
	Ventilation	41 128	0
	Tak	86 450	0
	Garage/parkering	44 097	0
		<b>251 900</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	147 533	89 943
	Värme	304 133	342 375
	Vatten	60 498	58 163
	Sophämtning/renhållning	81 290	40 404
	Grovsopor	0	33 519
		<b>593 454</b>	<b>564 404</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 593	52 609
	Tomträttsavgäld	331 400	331 400
	Kabel-TV	7 414	7 253
		<b>375 407</b>	<b>391 262</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>50 949</b>	<b>49 469</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 557 188</b>	<b>1 360 648</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 226	0
	Tele- och datakommunikation	4 781	5 812
	Juridiska åtgärder	25 500	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	-756	19 244
	Föreningskostnader	5 145	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 046	2 067
	Förvaltningsarvode	60 960	101 292
	Administration	6 331	39 867
	Korttidsinventarier	13 535	0
	Konsultarvode	24 150	17 650
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Övriga driftskostnader	0	2 448
		<b>152 184</b>	<b>193 462</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	0
	Sociala kostnader	18 852	0
		<b>78 852</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	264 550	264 550
	Förbättringar	257 284	257 285
	Markanläggning	61 792	61 792
		<b>583 627</b>	<b>583 627</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	69 383 459	69 383 459
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>69 383 459</b>	<b>69 383 459</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 005 713	-7 422 086
	Årets avskrivningar enligt plan	-583 627	-583 627
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 589 340</b>	<b>-8 005 713</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>60 794 119</b>	<b>61 377 746</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	45 000 000
		<b>103 000 000</b>	<b>79 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	103 000 000	79 000 000
		<b>103 000 000</b>	<b>79 000 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 845	12 845
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 845</b>	<b>12 845</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 845	-12 845
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 845</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	11	0
	Klientmedel hos SBC	1 064 097	0
	Fordringar	4 763	0
		<b>1 068 871</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	37 184	36 593
	Kabel-TV	1 901	1 834
	Tomträttsavgäld	82 850	82 850
		<b>121 935</b>	<b>121 277</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	636 108	763 009
	Reservering enligt stadgar	680 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	859 000	237 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-106 244	-364 501
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 068 864</b>	<b>636 108</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag Rörlig ränta</b>
	Swedbank	1,140 %	450 000	450 000	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>450 000</b>	<b>450 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>450 000</b>	<b>450 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 450 000 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	13 906	15 347
	Värme	35 909	37 089
	Vatten	10 108	0
	Sophämtning	10 655	943
	Extern revisor	0	19 000
	Arvoden	60 000	0
	Sociala avgifter	18 852	0
	Ränta	1 097	2 388
	Avgifter och hyror	162 880	1 850
	Upplupna kostnader	0	1 163
		<b>313 407</b>	<b>77 780</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

En OVK besiktning planeras att göras under 3 - 7 februari.

Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer i fastigheten så fort väderleken tillåter det.

---

## Styrelsens underskrifter

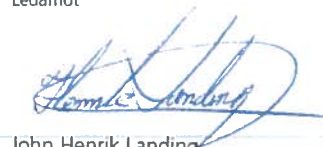
---

STOCKHOLM den 25, 5 2020

  
Bengt Olav Ahlqvist  
Ledamot

  
Petter Boström  
Ledamot

  
Per Johan Cornelius Högvist  
Ledamot

  
John Henrik Landing  
Ledamot

  
Björgvin Olafsson  
Ledamot

Min  
år revisionsberättelse har lämnats den 26, 5 2020

  
Carina Toresson  
Extern revisor

Magnus Eriksson  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Räfsan 3, org.nr 769604-3632.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Räfsan 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Räfsan 3 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 ersättningskyldighet 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 grunder 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 maj 2020



Carina Toresson

# 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 förening 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

---