

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 byggentreprenader 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 boendenytt.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skruven 5

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 2013 och 2042.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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, samt gemensamma intressen av en god boende miljö och goda bostäder, genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-20 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

Kristin Elisabeth Andersson	Ledamot
Maria Elisabet Angéria	Ledamot
Mats Olov Samuel Johansson	Ledamot
Lise-Lotte Berit Sandman	Ledamot

Tore Bergström	Suppleant
Jenny Ingrid Ragnhild Wallstedt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kristin Elisabeth Andersson, Maria Elisabet Angéria, Tore Bergström, Mats Olov Samuel Johansson, Lise-Lotte Berit Sandman och Jenny Ingrid Ragnhild Wallstedt.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Juhlin	Ordinarie Intern
Ulrika Stahre	Ordinarie Intern

Valberedning

Lars Nilsson	Sammanställande
Anita Oxburgh	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv Skruven 5	1979	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

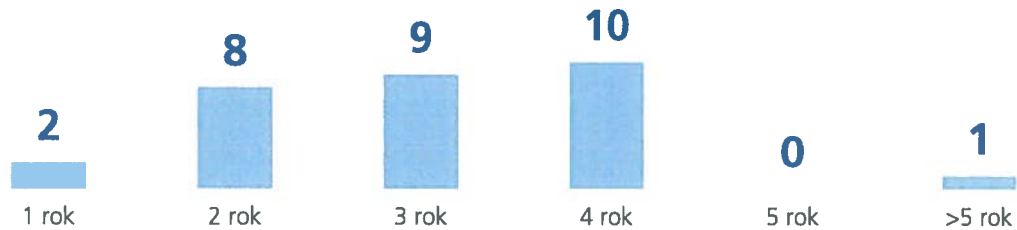
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 548 m², varav 2 389 m² utgör lägenhetsyta och 159 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tatueringsstudio	111 m ²	2020-09-30
Massage/Naprapat	63 m ²	2022-04-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Föreningslokal
Snickerirum
Cykelrum 3 st
Vinds- och källarförråd
Gårdsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Förbättrad belysning källare och soprum	2019	
OVK besiktning	2019	
Besiktning av fönster	2019	
Nya trädgårdsmöbler	2019	
Byte av källardörr	2018	
Byte av lås i allmänna utrymmen	2017	
Spolning av stammar och dagvattenledningar	2016	
Sotning av eldstäder	2016	
Reparation av puttskador	2015	
Värmeslingor i stuprör	2015	
Omläggning av tak	2015	
Installation av tryckstegspump för att höja trycket i vattenkranar och duschar	2015	
Installation av säkerhetsdörrar	2014	
OVK besiktning	2013	
Byte av fjärrvärmecentral	2012	
Frånluftskanaler rensas i kök och badrum	2011	
Spolning av stammar	2011	
Ny torktumlare	2011	
Energibesiktning	2011	
Besiktning av samtliga våtrum	2010	
Installation av fiberoptik	2009	
Stamspolning	2008	
Byggnation av balkonger och uteplatser	2007	
Målning av trapphus och OVK Besiktning	2005	
Renovering tvättstuga	2003	
Fönstermålning och stamspolning	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandskyddskontroll av eldstäder	2020	
Rengöring av ventilationskanaler	2020	
Dränering av gård	2020	
Renovering av hissar	2020	
Stamspolning	2020	
Målning av fönster	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Holmfast Drift AB
Städning	Exelencia
Bredband	Bredbandsbolaget
TV	Comhem
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hämtning av grovsopor/tidningar	Recycling i Stockholm AB
El	Ellevio

Föreningens ekonomi

Under 2019 så har 60 000 kr amorterats på föreningens lån och vid årsskiftet är den totala skulden 2 870 244 kr.

Föreningens likvida medel uppgår till 3 075 029 kr på föreningskonto (SBC), Sparkonto SBAB och Marginalen Bank.

Styrelse- och revisorsarvoden har utbetalats med 0 kr.

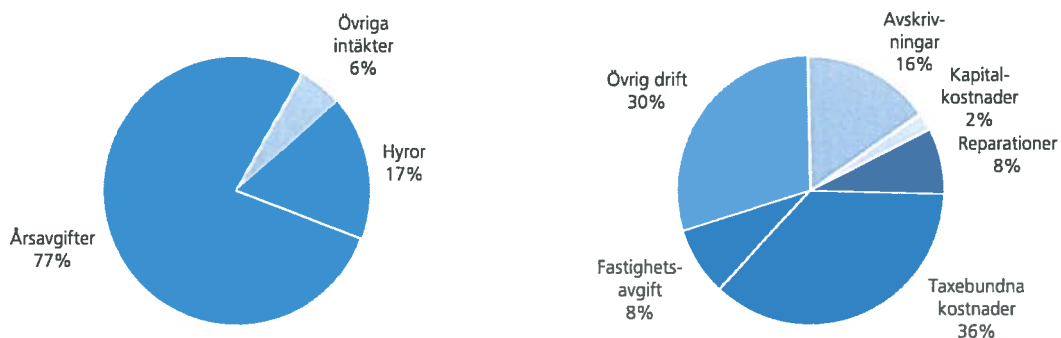
Föreningens långsiktiga flerårsbudget planeras att uppdateras under 2020.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 711 262	2 193 514
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 551 475	1 526 387
Finansiella intäkter	7 638	6 848
Minskning kortfristiga fordringar	23 602	25 972
Ökning av kortfristiga skulder	12 742	24 178
	1 595 457	1 583 385
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 140 313	967 569
Finansiella kostnader	31 377	38 069
Minskning av långfristiga skulder	60 000	60 000
	1 231 690	1 065 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 075 029	2 711 262
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	363 767	517 747

*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

Gjorda underhållsarbeten under 2019 är:

- OVK besiktning
- Förbättrad belysning i källare och soprum

Under 2019 har även följande skett:

- Avtal uppsagt för omförhandling med Stoneblood Tatoo
- Nya trädgårdsmöbler
- Införande av matavfallssortering
- Bättringsmålning av trapphus (under städdag)
- Förberedelser inför kommande hissrenovering
- Vår- och höststädning av gårdar och gemensamma utrymmen
- Besiktning av fönster
- Avslut av vattenskadeärenden

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	502	513	513	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 677	1 568	1 281	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 201	1 253	1 278	0
Elkostnad/m ² totalyta	27	22	20	0
Värmekostnad/m ² totalyta	134	119	135	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	35	33	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	15	13	0
Soliditet (%)	69	68	66	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	172	312	256	0
Nettoomsättning (tkr)	1 478	1 452	1 404	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 389 m² bostäder och 159 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	1 172 263	0	0	1 172 263
Upplåtelseavgifter	7 694 724	0	0	7 694 724
Fond för yttre underhåll	1 471 816	252 804	0	1 219 012
Balkongfond	40 000	0	0	40 000
S:a bundet eget kapital	10 378 803	252 804	0	10 125 999
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 785 636	-252 804	311 815	-3 844 647
Årets resultat	171 641	171 641	-311 815	311 815
S:a ansamlad förlust	-3 613 995	-81 163	0	-3 532 832
S:a eget kapital	6 764 808	171 641	0	6 593 167

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	171 641
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 532 832
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-252 804
summa balanserat resultat	-3 613 995

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 613 995
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 477 660	1 451 676
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 816	74 711
Summa rörelseintäkter		1 551 475	1 526 387
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-958 953	-840 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 360	-126 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-215 782	-215 782
Summa rörelsekostnader		-1 356 095	-1 183 351
RÖRELSERESULTAT		195 380	343 036
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 638	6 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 377	-38 069
Summa finansiella poster		-23 739	-31 221
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		171 641	311 815
ÅRETS RESULTAT		171 641	311 815

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 777 954	6 993 736
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 777 954	6 993 736
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 777 954	6 993 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	918 953	586 402
Summa kortfristiga fordringar		918 953	586 402
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 171 269	2 163 655
Summa kassa och bank		2 171 269	2 163 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 090 222	2 750 057
SUMMA TILLGÅNGAR		9 868 176	9 743 793

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 866 987	8 866 987
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 471 816	1 219 012
Balkongfond		40 000	40 000
Summa bundet eget kapital		10 378 803	10 125 999
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 785 636	-3 844 647
Årets resultat		171 641	311 815
Summa fritt eget kapital		-3 613 995	-3 532 832
SUMMA EGET KAPITAL		6 764 808	6 593 167
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 110 251	0
Summa långfristiga skulder		1 110 251	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 759 993	2 930 244
Leverantörsskulder		112 736	84 175
Skatteskulder		0	4 594
Övriga skulder		0	4 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	120 388	127 604
Summa kortfristiga skulder		1 993 117	3 150 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 868 176	9 743 793

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	66 år	66 år
Port/säkerhetsdörr	66 år	66 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 200 161	1 200 165
Hyror lokaler	266 637	249 236
Avgift andrahandsuthyrning	10 842	2 275
Öresutjämning	20	-1
	1 477 660	1 451 676

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	73 815	73 815
Övriga intäkter	1	896
	73 816	74 711

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 600	33 372
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 658
	Städning entreprenad	38 336	45 432
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 500	0
	Hissbesiktning	3 554	3 321
	Gemensamma utrymmen	816	700
	Gård	642	644
	Serviceavtal	5 650	5 650
	Förbrukningsmateriel	2 954	2 711
	Brandskydd	735	764
		98 787	95 252
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 950	0
	Lokaler	12 098	0
	Tvättstuga	9 968	17 979
	Entré/trapphus	5 425	23 783
	Lås	3 900	2 784
	VVS	19 937	11 178
	Elinstallationer	19 237	1 290
	Hiss	22 579	1 585
	Mark/gård/utemiljö	0	8 750
	Skador/klotter/skadegörelse	2 144	0
	Vattenskada	4 005	0
		109 243	67 349
	Taxebundna kostnader		
	El	68 687	55 373
	Värme	342 548	298 032
	Vatten	73 216	86 261
	Sophämtning/renhållning	18 638	14 806
	Grovsopor	3 849	11 058
		506 938	465 530
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 384	60 984
	Självrisk	12 016	0
	Kabel-TV	34 721	42 471
	Bredband	51 764	60 391
		129 885	163 846
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 100	49 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	958 953	840 977

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Medlemsinformation	450	848
	Inkassering avgift/hyra	850	850
	Föreningskostnader	1 864	2 413
	Styrelseomkostnader	6 020	0
	Fritids- och trivselkostnader	14 166	10 785
	Förvaltningsarvode	53 760	52 211
	Förvaltningsarvoden övriga	0	15 138
	Administration	1 635	3 549
	Korttidsinventarier	49 375	1 000
	Konsultarvode	48 300	29 586
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	9 600
		181 360	126 592

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	204 420	204 420
	Förbättringar	11 362	11 362
		215 782	215 782

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 385 485	14 385 485
	Utgående anskaffningsvärde	14 385 485	14 385 485
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 391 749	-7 175 967
	Årets avskrivningar enligt plan	-215 782	-215 782
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 607 532	-7 391 749
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 777 954	6 993 736
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 053 000	25 927 000
	Taxeringsvärde mark	53 215 000	34 973 000
		84 268 000	60 900 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	56 000 000
	Lokaler	3 268 000	4 900 000
		84 268 000	60 900 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	160 986	160 986
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	160 986	160 986
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-160 986	-160 986
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-160 986	-160 986
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	6	37
	Skattefordran	15 187	38 758
	Klientmedel hos SBC	903 760	547 607
		918 953	586 402

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 219 012	1 036 312
	Reservering enligt stadgar	252 804	182 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 471 816	1 219 012

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsda g
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
	SEB	0,870 %	1 170 251	1 230 251
	SEB	1,080 %	1 699 993	1 699 993
	Summa skulder till kreditinstitut		2 870 244	2 930 244
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 759 993	-2 930 244
			1 110 251	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 570 244 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 167 200	12 167 200

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	848	1 285
	Avgifter och hyror	114 115	126 319
	Elarbeten avseende 2019	5 425	0
		120 388	127 604

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 planeras:

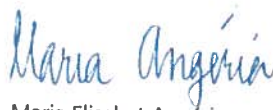
- renovering av hissar
- brandskyddskontroll av eldstäder
- rengöring av ventilationskanaler
- stamspolning
- införande av kodlås samt dörrautomatik från lilla gården till källaren
- uppdatering av föreningens långsiktiga budget och underhållsplan

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10/5 2020



Kristin Elisabeth Andersson
Ledamot



Maria Elisabet Angeria
Ledamot

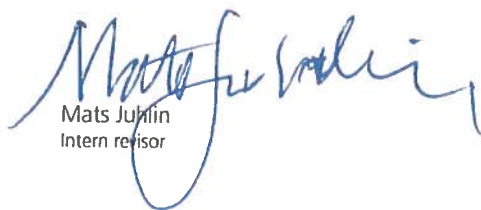


Mats Olov Samuel Johansson
Ledamot



Lise-Lotte Berit Sandman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2020



Mats Juhlin
Intern revisor



Ulrika Stahre
Intern revisor

Revisionsberättelse

Vi har granskat redovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skruven 5 för räkenskapsåret 2019. 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 i Sverige. Det innebär att vi har 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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

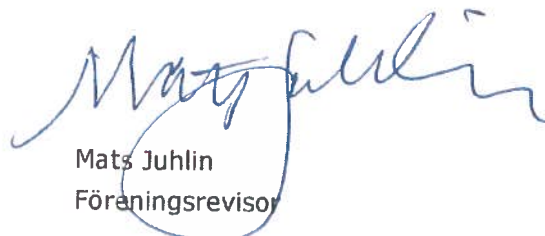
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, behandlar årets resultat enligt förslaget och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 20 maj 2020



Ulrika Stahre
Föreningsrevisor



Mats Juhlin
Föreningsrevisor

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