

# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kejsarkronan 33



# 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.*

## 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 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](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33

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 2018 och 2047.
- 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.
- 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 1992-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-10 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 Sopsug Riddarsporrens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 9 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugning.

#### Styrelsen

Margareta Östman  
Hans Mellin  
Linda Nyman  
Nils Lindstrand  
Per-Erik Pilestad  
Marie Karlsson

Ordförande  
Vice ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Kassör  
Ledamot

Från och med 2020-12-01  
Till och med 2020-11-30  
  
Från och med 2020-06-25

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

Marie Karlsson, Hans Mellin och Margareta Östman.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Robert Lundström	Ordinarie Extern	Revideco AB
Tore Lidbom	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Lena Nettelbladt	Sammanställande
Åsa Ottosson	
Eva Sartorius	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.  
Extra föreningsstämma hölls 2020-02-05. Anledning överlåtelse av råvind..

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kejsarkronan 33	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

#### Byggnadsår och ytor

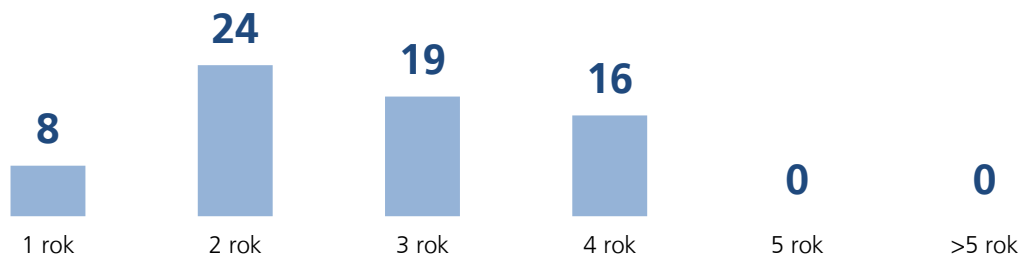
Fastigheten bebyggdes 1900 - 1987 och består av 2 flerbostadshus. Gårdshuset byggdes 1900 och gathuset 1987. Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 703 m<sup>2</sup>, varav 4 936 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 767 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	483 m <sup>2</sup>	2025-09-30
Hälsokost	123 m <sup>2</sup>	2025-09-30
Konditori och cafe	109 m <sup>2</sup>	2025-09-30

#### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Lokalen kan hyras av föreningens medlemmar.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förskolan	2020	Renovering av förskolans lokaler.
Samtliga fönster	2020	Renovering och målning
Avloppsstammar	2020	Stamspolning
Gathus	2020	Byte av belysning
Tvättstuga	2019	Ny tvättpelare PODAB
Trappuppgångar C D o F	2019	Målning
Styrelserum	2019	Omlagt golv p.g.a. röta
Tvättstuga	2019	Ny takbelysning
Trappuppgångar	2019	Nya namntavlor
Rökluckor	2018	Nya rökluckor i gathuset.
Cykelställ	2018	Nya cykelställ monterade.
Tvättstuga	2018	Sanering av fuktskada i taket.
Bergvärmeanläggning	2018 - 2019	Utredning av Atwork Consulting.
Råttspärr	2018	Råttspärr installerad i avloppet.
Takarbeten	2018	Nyinstallation av taksäkerhet på gat- och gårdshus.
Hyreslägenheter	2017 - 2018	Besiktning och renovering
Ventilation	2017	Byte av ventilationsaggregat i gathuset, utfört av Inventprojekt.
Tvättstuga	2017	Ny ventilation av Inventprojekt och nytt torkskåp.
Källardörrar	2017	Målning och nya trösklar på gårdshusets källarytterdörrar.
Filmning och spolning av avloppsstammar	2016	Gathus och gårdshus
Ventilationsunderhåll	2016	Åtgärder av anmärkningar i OVK.
Radonmätning	2016	Mätning i ett stickprov av lägenheter. Samtliga mätvärden under gränsvärdet.
Dränering av gårdshus	2016 - 2017	Utförd av Lawab.
OVK	2016	Lagstadgad kontroll, utförd av Inventprojekt.
Sanering av gårdshuset	2015	Utredning av Dry It AB och sanering utförd av Corvara av vind samt två lägenheter. Återställning av lägenheterna av BVS Stockholm AB.
Trädvård	2015	Inventering, inspektion och vård av innergårdens träd
Installation av fibernät	2013	Bredband från Ownit
Renovering av förskolans gård	2012 - 2013	
Ventilation	2011 - 2012	Omfattande översyn
Installation snörasskydd	2010	Säkerhetsåtgärd på tak
Installation vattenmätare	2010	Individuell varmvattenavläsning
Föreningslokal	2009	Ombyggnad källarutrymme till föreningslokal
Installation av bergvärme	2008 - 2009	Installation och intrimning av anläggning
Tvättstugan	2007	Totalrenovering samt nya maskiner
Trädgården	2007 - 2010	Förnyelsearbete trädgården
Gårdshusets vind	2007 - 2009	Försäljning av råvind, ombyggnad till lägenheter
Gathusets vind	2006	Lägenheter färdigställda i föreningens regi
Målning av fönster	2005	Utvändig målning av samtliga fönster
Nya portar	2005	Ny port mot gatan samt i gathuset
Målning av trappuppgångar	2004	Målning sv samtliga trappuppgångar
Målning av tak	2003	Renovering och målning av samtliga yttertak
Putsning av fasad	1987	
Byte av stammar i gårdshus	1987	Omfattande renovering av hela gårdshuset

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Avloppstammar	2021	Stambyte.
Fasadrenovering	2022	Gårdshus
Takbeklädnad och målning	2023	Gathus och gårdshus
Hissar	2027	Renovering av hissar.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät	Ellevio AB
Återvinning	Veolia AB
Anläggning för sopsug	Riddarsporrens Samfällighetsförening
Service av hissar	Hissgruppen AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Kabel TV	ComHem
Bredband	Ownit AB
Elenergi	Skellefteå Kraft
Vattenmätare, avläsning och service	EcoGuard
Snöröjning av tak	Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning av gård	Två Smälänningar AB
Teknisk förvaltning (inkl fastighetskötsel och städning)	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hysesförhandlingar	Fastighetsägarna
Service värmepumpanläggning	ETK Service AB
Byte av entrémattor	Initial Sverige AB
Tomträttsavgäld	Stockholm stad
Försäkringsförmedling	Hjerta
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lås	Begelås AB
Städning	Städpoolen AB

### Lägenhetsförsäljningar

<b>År</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Genomsnittligt pris per kvm	115 300	98 900	87 400	104 700	95 800
Lägsta pris	84 100	85 100	73 300	92 900	83 400
Högsta pris	142 900	119 650	105 400	114 700	103 600

## Föreningens ekonomi

Se händelser under verksamhetsåret.

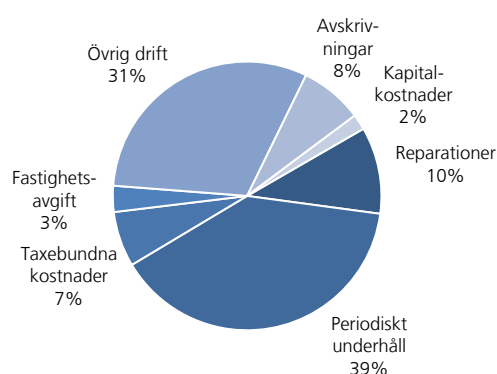
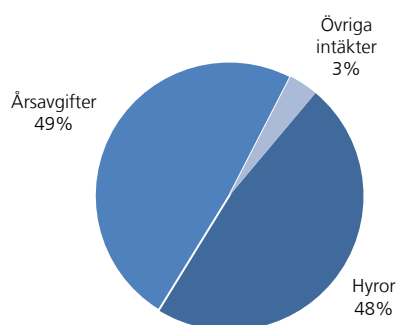
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 904 946</b>	<b>1 901 384</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 034 469	4 881 046
Finansiella intäkter	907	52
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 210
Balkongfond	984	0
Ökning av långfristiga skulder	2 349 132	0
Ökning av kortfristiga skulder	380 368	0
	<b>7 765 860</b>	<b>4 886 308</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 544 075	4 378 438
Finansiella kostnader	176 618	147 348
Ökning av kortfristiga fordringar	22 241	0
Minskning av långfristiga skulder	0	90 868
Minskning av kortfristiga skulder	0	266 092
	<b>8 742 934</b>	<b>4 882 746</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>927 872</b>	<b>1 904 946</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-977 075</b>	<b>3 562</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Medlemsavgiften höjdes med tre % från 1:a juli
- Nya femåriga hyresavtal har slutits med lokalhyresgästerna,
- Nytt elavtal (rörligt) har skrivits med Skellefteå Kraft AB.
- Avtal med SBC har omförhandlats (både för teknisk-och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel) för de kommande fem åren.
- Den planerade renoveringen av förskolan enl. underhållsplanen påbörjades och kommer att slutföras under 2021.
- Renovering av fönster enl. underhållsplan har utförts. Under arbetet upptäcktes förekomst av asbest i gårdshusets fönsterkitt, vilket också åtgärdades. Samtliga rötskadade trädetaljer i gårdshuset byttes också. Dessa tillkommande åtgärder gjorde att kostnaderna skenade iväg.
- Även 2020 drabbades fastigheten av ett flertal översvämningar. Det medförde att spolning och filmning av samtliga stammar gjordes samt fräsning av rost i betongrör (25 kg frästes bort.
- Avluftningsrör från plan 6 i A-porten har bytts.
- Senaste somrarnas lägenhetsinbrott har medfört att vi under sommarmånaderna infört rondering av säkerhetsvakter och fortsätter med det i år.
- Dessa händelser har påverkat föreningens ekonomi och styrelsen beslutade att ny upplåna 2 500 000:- Vilket gjordes hos Handelsbanken.

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 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 momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelser under året: 14 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	522	507	484	481
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 412	2 357	2 223	2 145
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 771	3 272	3 291	4 194
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	99	101	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	19	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	31	26	33	43
Soliditet (%)	80	83	83	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 397	-367	-1 665	-2 124
Nettoomsättning (tkr)	4 920	4 863	4 663	4 641

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 936 m<sup>2</sup> bostäder och 767 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	70 075 393	0	0	70 075 393
Upplåtelseavgifter	26 674 935	0	0	26 674 935
Kapitaltillskott	281 892	0	0	281 892
Fond för yttre underhåll	3 010 952	1 533 313	-674 668	2 152 307
Balkongfond	984	984	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>100 044 156</b>	<b>1 534 297</b>	<b>-674 668</b>	<b>99 184 527</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-19 183 563	-1 533 313	307 838	-17 958 089
Årets resultat	-4 397 136	-4 397 136	366 830	-366 830
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-23 580 699</b>	<b>-5 930 449</b>	<b>674 668</b>	<b>-18 324 918</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>76 463 457</b>	<b>-4 396 152</b>	<b>0</b>	<b>80 859 609</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 397 136
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 650 250
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 533 313
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-23 580 699</b>

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

3 010 952
<b>-20 569 747</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	4 920 174	4 862 923
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 295	18 123
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 034 469</b>	<b>4 881 046</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 421 124	-3 801 965
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 008 621	-458 339
Personalkostnader	Not 6	-114 330	-118 134
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-711 818	-722 142
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 255 893</b>	<b>-5 100 580</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 221 425</b>	<b>-219 534</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		907	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 618	-147 348
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 711</b>	<b>-147 296</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 397 136</b>	<b>-366 830</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 397 136</b>	<b>-366 830</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	94 447 980	95 159 798
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 447 980</b>	<b>95 159 798</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>94 447 980</b>	<b>95 159 798</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 079	1 248
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	972 334	1 927 998
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>974 413</b>	<b>1 929 246</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>974 413</b>	<b>1 929 246</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 422 393</b>	<b>97 089 045</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		96 750 328	96 750 328
Kapitaltillskott		281 892	281 892
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 010 952	2 152 307
Balkongfond		984	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 044 156</b>	<b>99 184 527</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-19 183 563	-17 958 089
Årets resultat		-4 397 136	-366 830
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 580 699</b>	<b>-18 324 918</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>76 463 457</b>	<b>80 859 609</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 751 962	15 402 830
Leverantörsskulder		511 256	254 274
Skatteskulder		68 108	43 701
Övriga skulder		160 579	118 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	467 031	410 158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 958 936</b>	<b>16 229 436</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 422 393</b>	<b>97 089 045</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 årsboks slutet. 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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-200 år	10-200år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	35 år	35 år
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Kodlås	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år
Trädgård	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkonger	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 455 758	2 385 560
Hyror bostäder	314 447	306 950
Hyror lokaler momspliktiga	2 077 367	2 030 316
Hyror lokaler	8 449	8 429
Bredbandsintäkter	1 428	1 428
Vattenintäkter	2 136	2 136
Varmvattenintäkter	60 557	128 099
Öresutjämning	31	5
	<b>4 920 174</b>	<b>4 862 923</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 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader moms	20 640	0
	Försäkringsersättning	77 872	0
	Återbäring försäkringsbolag	15 302	13 480
	Övriga intäkter	481	4 643
		<b>114 295</b>	<b>18 123</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	14 727	13 515
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	63 223	66 799
	Fastighetsskötsel gård beställning	88 476	60 417
	Snöröjning/sandning	17 439	81 841
	Städning entreprenad	165 305	161 748
	Städning enligt beställning	6 724	14 515
	Mattvätt/Hyrmattor	35 797	30 804
	Hissbesiktning	10 177	8 475
	Myndighetstillsyn	2 400	18 003
	Bevakning	64 375	32 017
	Gemensamma utrymmen	0	1 329
	Sophantering	7 549	0
	Serviceavtal	147 501	78 783
	Förbrukningsmateriel	4 383	6 977
	Teleport/hissanläggning	2 557	1 181
	Brandskydd	7 551	11 872
		<b>638 184</b>	<b>588 276</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	11 170	0
	Brf Lägenheter	6 910	10 685
	Lokaler	11 424	13 047
	Förskola	16 800	1 635
	Tvättstuga	563	7 027
	Entré/trapphus	44 960	6 661
	Lås	59 666	25 784
	VVS	339 193	37 424
	Värmeanläggning/undercentral	3 438	20 827
	Ventilation	13 734	75 593
	Elinstallationer	39 871	41 053
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	14 010
	Bredband	0	3 392
	Hiss	63 806	63 869
	Vattenskada	375 276	26 509
		<b>986 811</b>	<b>347 515</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Förskola	552 733	0
	Tvättstuga	0	119 857
	Sophantering/återvinning	116 340	0
	Entré/trapphus	0	469 723
	VVS	127 332	20 698
	Elinstallationer	169 688	0
	Fasad	0	64 390
	Fönster	2 738 197	0
		<b>3 704 289</b>	<b>674 668</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER, forts	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	466 137	563 980
	Vatten	98 458	94 397
	Sophämtning/renhållning	64 144	158 435
		<b>628 739</b>	<b>816 812</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	181 779	203 014
	Tomträttsavgäld	806 800	806 800
	Samfällighetsavgift	105 336	0
	Kabel-TV	8 804	8 788
	Bredband	62 639	61 834
		<b>1 165 358</b>	<b>1 080 436</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>297 743</b>	<b>294 259</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 421 124</b>	<b>3 801 965</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>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	3 177	5 141
	Juridiska åtgärder	172 334	19 375
	Inkassering avgift/hyra	900	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	26 504	21 306
	Föreningskostnader	19 286	19 834
	Styrelseomkostnader	3 066	2 500
	Fritids- och trivselkostnader	1 140	1 120
	Studieverksamhet	0	1 278
	Förvaltningsarvode	235 639	232 085
	Förvaltningsarvodena övriga	130 513	11 561
	Administration	6 285	4 737
	Korttidsinventarier	7 948	0
	Konsultarvode	296 476	123 068
	Tidningar facklitteratur	999	999
	Föreningsavgifter	5 502	5 029
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 620	6 480
	Övriga driftkostnader	92 233	0
		<b>1 008 621</b>	<b>458 339</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	93 000	92 000
	Sociala kostnader	21 330	26 134
		<b>114 330</b>	<b>118 134</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	475 655	475 655
	Förbättringar	188 619	198 943
	Markanläggning	47 544	47 544
		<b>711 818</b>	<b>722 142</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	106 262 010	106 262 010
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>106 262 010</b>	<b>106 262 010</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 102 212	-10 380 070
	Årets avskrivningar enligt plan	-711 818	-722 142
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 814 030</b>	<b>-11 102 212</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>94 447 980</b>	<b>95 159 798</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	93 600 000	93 600 000
	Taxeringsvärde mark	144 600 000	144 600 000
		<b>238 200 000</b>	<b>238 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	218 000 000	218 000 000
	Lokaler	20 200 000	20 200 000
		<b>238 200 000</b>	<b>238 200 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	396 171	396 171
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>396 171</b>	<b>396 171</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-396 171	-396 171
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-396 171</b>	<b>-396 171</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	43 975	23 052
	Klientmedel hos SBC	927 872	1 904 946
	Fordringar kreditfakturer	487	0
		<b>972 334</b>	<b>1 927 998</b>



<b>Not 11</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vid årets början		2 152 307	1 533 000
Reservering enligt stadgar		1 533 313	1 533 313
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-674 668	-914 006
<b>Vid årets slut</b>		<b>3 010 952</b>	<b>2 152 307</b>

<b>Not 12</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	1,160 %	2 877 500	2 912 500	2021-02-24	
Nordea	1,160 %	2 874 462	2 910 330	2021-02-24	
Handelsbanken	1,650 %	1 600 000	1 600 000	2021-02-08	
Handelsbanken	0,750 %	1 975 000	1 995 000	2021-08-17	
Handelsbanken	0,750 %	2 962 500	2 992 500	2021-08-03	
Handelsbanken	0,750 %	987 500	997 500	2021-08-17	
Handelsbanken	0,750 %	1 975 000	1 995 000	2021-07-05	
Handelsbanken	0,670%	2 500 000	0	2021-09-24	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 751 962</b>	<b>15 402 830</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 751 962	-15 402 830		
		<b>0</b>	<b>0</b>		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 997 622 kr.

Lånen redovisas efter rekommendation från srfU8 vilket innebär att lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen samt Stiborlån redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	26 014	25 824
	Avgifter och hyror	341 069	367 950
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 384
	Hysesreduktion	92 233	0
	Vattenskada	7 715	0
		<b>467 031</b>	<b>410 158</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Ny sopsug för matavfall planeras.
- Måleriarbeten förskolan under sommaren.
- Stambyte av liggande stammar i källarna under våren.
- Upphandling av fasadrenovering gårdshuset under året.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

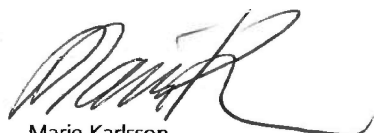
STOCKHOLM den 23,4 2021



Margareta Östman  
Ordförande



Linda Nyman  
Vice ordförande



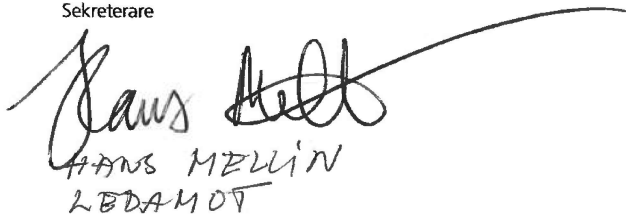
Marie Karlsson  
Ledamot



Nils Lindstrand  
Sekreterare

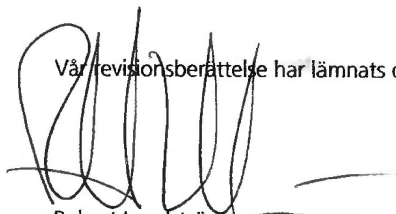


Per-Erik Pilestad  
Kassör



HANS MELLIN  
LEDAMOT

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27,5 2021



Robert Lundström  
Auktoriserad revisor

Tore Lidbom  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kejsarkronan 33, org.nr 716421-9839

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kejsarkronan 33 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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 på fel, 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 revisionssed 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 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Kejsarkronan 33 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

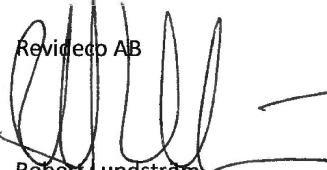
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelser 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 2021-05-27

Revidero AB

  
Robert Lundström  
Auktoriserad revisor

Tore Lidbom  
Internrevisor

# 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 fastighetskötsel.

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!

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG–FREDAG  
KL 07.00–21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501150 00  
[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)

