



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Klippan 23



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klippan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 2002-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2002-03-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Einar Björgevinsson	Ordförande
Georg Oskar Martin Gabrielsson	Ledamot
Niclas Hall	Ledamot

S T Nadia T S Castellanos Eriksson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen
-----------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klippan 23	2004	Sundbyberg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

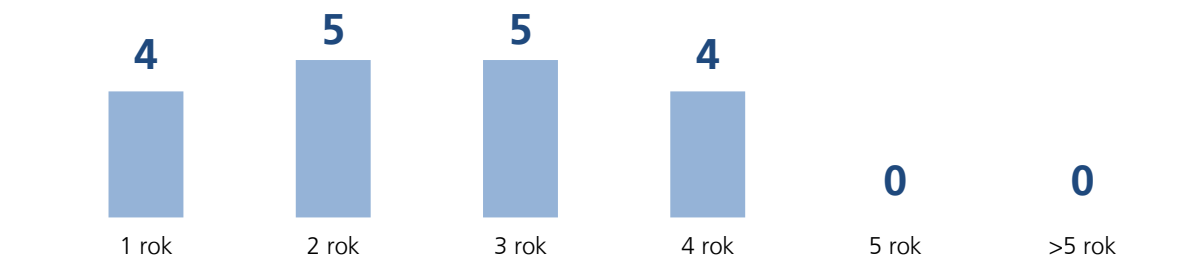
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 284 m², varav 1 093 m² utgör lägenhetsyta och 191 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	186 m ²	2023

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphus- och utebelysning	2020	Nya armaturer och rörelsesensorer installerades i trapphusen. Även ny utebelysning.
OVK-besiktning	2019	Utfördes under året
Energideklaration	2019	Utfördes under året
Tvättstuga	2019	Två nya tvättmaskiner och en torktumlare
Radonmätning	2019	Utfördes under året
Skyltar	2019	Nya skyltar till parkeringen köptes in
Anslutning till Sundbybergs stadsnät	2018	Hösten 2018.
Staket vid muren	2017	Pga fallhöjden mot gatan krävs staket på tomtens framsida, på muren.
Spolning stammar	2016	Spolning stammar för att få bort ev rester/stopp.
Relining/infodring avloppsrör källare	2016	Rören fram till och under huset lämnades orörda under stambytet. Nu åtgärdade.
Trapphusbelysning	2014	Nya armaturer och belysningslösning med dimmer installerades
Omputsning av fasad	2013 - 2014	Fasaden renoveras mellan nov 2013 till ca mars 2014
Elstambyte	2010	Byte till 3 fas
Rörstambyte	2009 - 2010	planering 2009, genomförande 2010
Radonmätning	2008	
OVK	2008	
Energideklaration	2008	
Byte av elmätare	2007	
Omläggning av tak	2004	
Renovering av balkonger	2004	Ommålade
Tvättstuga	2004	2 nya tvättmaskiner och 1 torktumlare
Fönster		Finns framtida behov. Vid fasadrenoveringen målades fönster. Fönsterrenovering bör ske ca 2020
Planerat underhåll	År	Kommentar
Sophus	2021	Ev. låsbart sopkärl
Fönster	2021	Byte av enstaka fuktskadade fönster

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Brf Klippan 23
Städning	Viktoria städ
Underhållsavtal fjärrvärme	Norrenergi
Stadsnät	Sundbybergs Stadsnät
Snöröjning	Solsken Trädgårdsservice

Föreningens ekonomi

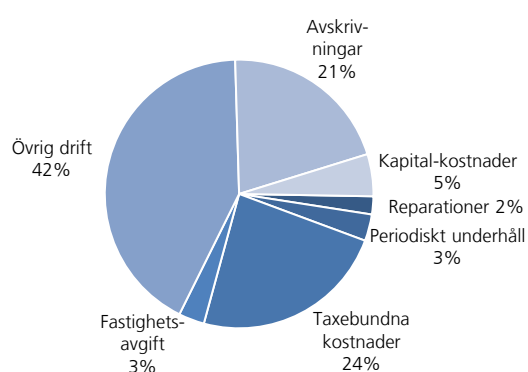
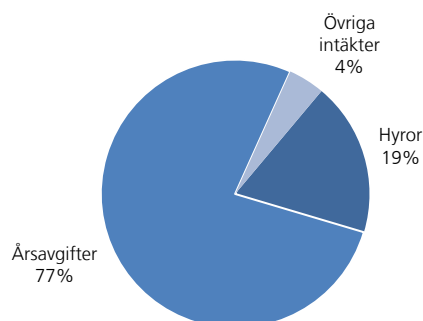
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	580 321	1 186 131
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 242 879	1 260 632
Finansiella intäkter	351	69
	1 243 230	1 260 701
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	922 613	1 017 206
Finansiella kostnader	63 244	88 893
Ökning av kortfristiga fordringar	25 181	12 814
Minskning av långfristiga skulder	0	650 000
Minskning av kortfristiga skulder	25 600	97 597
	1 036 637	1 866 511
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	786 914	580 321
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	206 593	-605 810

*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

- Ny trapphus- och utebelysning har installerats.
- I övrigt har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	898	930	930	930
Hyror/m ² hyresrättsyta	796	786	664	636
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 209	6 209	6 818	6 818
Elkostnad/m ² totalyta	27	29	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	145	154	151	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	33	30	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	69	75	72
Soliditet (%)	56	56	54	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1	-102	179	-464
Nettoomsättning (tkr)	1 241	1 259	1 188	1 181

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 093 m² bostäder och 191 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	11 616 017	0	0	11 616 017
Upplåtelseavgifter	1 361 150	0	0	1 361 150
Fond för yttre underhåll	267 205	100 000	-89 661	256 866
S:a bundet eget kapital	13 244 372	100 000	-89 661	13 234 033
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 687 112	-100 000	-12 503	-4 574 609
Årets resultat	608	608	102 164	-102 164
S:a ansamlad förlust	-4 686 504	-99 392	89 661	-4 676 773
S:a eget kapital	8 557 868	608	0	8 557 260

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	608
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 587 112
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-100 000</u>
summa balanserat resultat	-4 686 504

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

<u>39 746</u>
-4 646 758

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 241 079	1 258 830
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 800	1 802
Summa rörelseintäkter		1 242 879	1 260 632
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-844 802	-936 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 811	-80 640
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-256 765	-256 765
Summa rörelsekostnader		-1 179 379	-1 273 972
RÖRELSERESULTAT		63 501	-13 340
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		351	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 244	-88 893
Summa finansiella poster		-62 893	-88 824
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		608	-102 164
ÅRETS RESULTAT		608	-102 164

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	14 482 678	14 739 444
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 482 678	14 739 444
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 482 678	14 739 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	15 147
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	825 425	578 504
Summa kortfristiga fordringar		825 425	593 651
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 866	1 866
Summa kassa och bank		1 866	1 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		827 291	595 517
SUMMA TILLGÅNGAR		15 309 969	15 334 961

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 977 167	12 977 167
Fond för yttre underhåll	Not 10	267 205	256 866
Summa bundet eget kapital		13 244 372	13 234 033
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 687 112	-4 574 609
Årets resultat		608	-102 164
Summa fritt eget kapital		-4 686 504	-4 676 773
SUMMA EGET KAPITAL		8 557 868	8 557 260
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 631 703	6 631 703
Summa långfristiga skulder		6 631 703	6 631 703
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		7 081	44 461
Skatteskulder		1 743	807
Övriga skulder		6 596	5 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	104 978	95 083
Summa kortfristiga skulder		120 398	145 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 309 969	15 334 961

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Elanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	40 år	40 år
Fönster	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	958 736	993 221
Hyror bostäder	31 799	31 799
Hyror lokaler momspliktiga	140 114	137 896
Hyror parkering	55 440	27 060
Hyror förråd	2 400	2 800
Bredbandsintäkter	52 577	66 045
Öresutjämning	13	9
	1 241 079	1 258 830

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 800	1 802
	1 800	1 802

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 705
	Snöröjning/sandning	0	13 874
	Städning entreprenad	34 475	32 963
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 697	0
	Myndighetstillsyn	0	15 754
	Gemensamma utrymmen	0	3 131
	Förbrukningsmateriel	0	6 441
	Brandskydd	2 758	0
		59 930	81 868
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 758	0
	Entré/trapphus	2 479	0
	Lås	0	1 626
	Ventilation	12 060	0
	Elinstallationer	7 192	2 733
	Vattenskada	3 040	0
		27 529	4 360
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	89 661
	Elinstallationer	39 746	0
		39 746	89 661
	Taxebundna kostnader		
	El	34 366	36 988
	Värme	185 635	197 558
	Vatten	41 827	41 804
	Sophämtning/renhållning	30 745	29 975
	Grovsopor	0	7 566
		292 572	313 890
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 832	26 997
	Tomträttsavgäld	284 728	284 728
	Kabel-TV	18 866	18 467
	Bredband	53 127	79 059
		386 553	409 251
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 472	37 536
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	844 802	936 566

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	3 787	3 690
	Föreningskostnader	911	650
	Förvaltningsarvode	67 896	66 865
	Administration	747	2 105
	Konsultarvode	0	2 951
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 380
		77 811	80 640

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	120 637	120 637
	Förbättringar	136 128	136 128
		256 765	256 765
Not 7	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 222 897	18 222 897
	Utgående anskaffningsvärde	18 222 897	18 222 897
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 483 453	-3 226 688
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 765	-256 765
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 740 219	-3 483 453
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 482 678	14 739 444
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 988 000	13 988 000
	Taxeringsvärde mark	12 687 000	12 687 000
		26 675 000	26 675 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 400 000	25 400 000
	Lokaler	1 275 000	1 275 000
		26 675 000	26 675 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 026	100 026
	Utgående anskaffningsvärde	100 026	100 026
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-100 026	-100 026
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-100 026	-100 026
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	40 377	49
	Klientmedel hos SBC	785 048	578 455
		825 425	578 504

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	256 866	156 866
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-89 661	0
	Vid årets slut	267 205	256 866

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,920 %	3 315 852	3 315 852	2023-10-25
	Swedbank	0,980 %	3 315 851	3 315 851	2024-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		6 631 703	6 631 703	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			6 631 703	6 631 703	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 631 703 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 621 703	7 621 703

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	11 025	12 075
	Avgifter och hyror	93 953	83 008
		104 978	95 083

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större händelser planeras i närtid.

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

SUNDBYBERG den 30 / 4 2021



Einar Björgvinsson
Ordförande



Georg Oskar Martin Gabrielsson
Ledamot



Niclas Hall
Ledamot



Lars Ljungström
Extern revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2021

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Klippan 23,
org.nr 769608-0238

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Klippan 23 för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Klippan 23:s
finansiella ställning per 2020-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

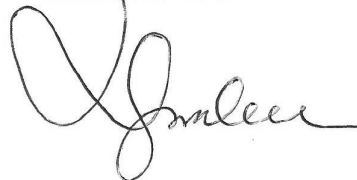
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den ackumulerade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Sundsvall 2021-05-07



Lars Ljungström

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	926 000	958 736	964 000
Hyror bostäder	31 000	31 799	31 000
Hyror lokaler momspliktiga	140 000	140 114	137 000
Hyror parkering	55 000	55 440	54 000
Hyror förråd	2 000	2 400	2 000
Bredbandsintäkter	52 000	52 577	42 000
Öresutjämning	0	13	0
Övriga intäkter	0	1 800	0
	1 206 000	1 242 879	1 230 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-35 000	-34 475	-36 000
Sotning	0	0	-12 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-22 697	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	0
Gård	0	0	-2 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-1 000
Brandskydd	0	-2 758	0
	-50 000	-59 930	-66 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-6 000	0	-20 000
Tvättstuga	0	-2 758	0
Entré/trapphus	0	-2 479	0
Ventilation	0	-12 060	0
Elinstallationer	0	-7 192	0
Vattenskada	0	-3 040	0
	-6 000	-27 529	-20 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-39 746	0
	0	-39 746	0
Taxebundna kostnader			
El	-39 000	-34 366	-34 000
Värme	-206 000	-185 635	-207 000
Vatten	-42 000	-41 827	-40 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-30 745	-26 000
Grovsopor	-8 000	0	0
	-327 000	-292 572	-307 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-29 832	-26 000
Tomträttsavgäld	-285 000	-284 728	-285 000
Kabel-TV	-20 000	-18 866	-19 000
Bredband	-83 000	-53 127	-42 000
	-417 000	-386 553	-372 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-48 000	-38 472	-47 197
	-48 000	-38 472	-47 197

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-4 000	-3 787	-4 000
Föreningskostnader	-1 000	-911	-1 000
Förvaltningsarvode	-71 000	-67 896	-69 000
Administration	-2 000	-747	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 470	-5 000
	-83 000	-77 811	-81 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-121 000	-120 637	-121 000
Förbättringar	-137 000	-136 128	-137 000
	-258 000	-256 765	-258 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 189 000	-1 179 379	-1 151 197
RÖRELSERESULTAT	17 000	63 501	78 803
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	351	0
Låneräntor	-66 000	-63 000	-65 000
Övriga räntekostnader	0	-244	0
	-66 000	-62 893	-65 000
RESULTAT	-49 000	608	13 803

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