



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karl 2

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 2016 och 2050.
- 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 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Jan Zeth Eje Alvered	Ledamot
Sten Erik Marcus Eckerbom	Ledamot
Kurt Lennart Karlsson	Ledamot
Carl Klang	Ledamot
Johan Fredrik Thisner	Ledamot

Carl Johan Magnus Nordqvist Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Klang, Carl Johan Magnus Nordqvist och Johan Fredrik Thisner.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Susanne Göthner	Ordinarie Intern
Anders Melander	Ordinarie Intern
Anna Norberg	Suppleant Intern
Linn Abrahamsson	Suppleant Intern

Valberedning

Thomas Brobjer	Sammanställande
Olof Ros	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Förskjuten pga. Corona.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÅBO 47:2	1946	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

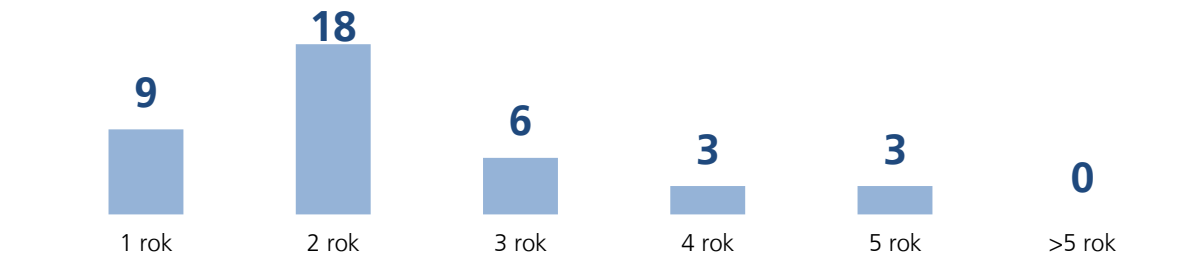
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 183 m², varav 2 183 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn balkonger	2020	Puts har lossnat från ett antal balkonger
Byte av belysning i trapphus	2019	Budgeterat och utfört i januari 2019
Tilläggsisolering av vindar	2017	
Reparation av skyddsrummen	2014	
Fönstermålning och målning av entréportar, källardörrar och balkongräcken	2011 - 2012	
Renovering av garageportar	2011	
Byte av värmeväxlare	2011	
Fasadrenovering och renovering av takfot	2010 - 2011	
Installation av extra isolerglas i fönstren	2009 - 2010	
Installation av kodlås	2008	
Byte av tamburdörrar	2008	
Målning av trappuppgångar	2008	
Målning av fönster och byte av tätninglistor	2005	
Rörstambyte	2000	
Renovering av balkonger	1996	
Renovering av öppna spisar	1995	
Elstambyte	1993	
Renovering av fönster	1993	
Kulvertbyte	1988	
Omputsning av fasad	1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmesystem	2021	Byte av reglerutrustning, injustering
Målning av fönster	2023	
Renovering balkonger	2023	Omgjutning, byte räcken

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

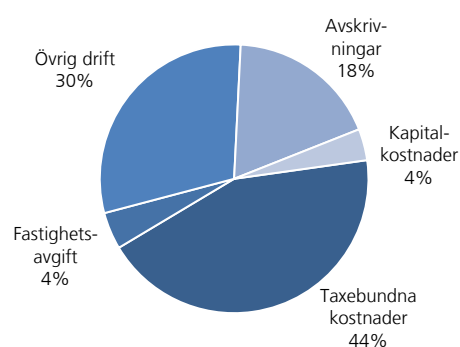
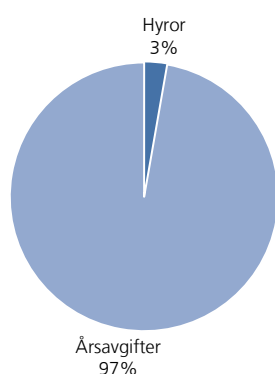
Avtal	Leverantör
TV-leverantör	ComHem AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	PD-förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	984 541	738 795
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 636 044	1 646 076
Finansiella intäkter	45	118
Minskning kortfristiga fordringar	166	1 573
Ökning av kortfristiga skulder	24 835	18 819
	1 661 090	1 666 586
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	996 469	1 083 366
Finansiella kostnader	48 630	57 274
Minskning av långfristiga skulder	280 200	280 200
	1 325 299	1 420 840
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 320 331	984 541
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	335 790	245 746

*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

Mindre reparationer i tvättstugorna.

OVK och rengöring av luftkanaler.

Radonmätning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st

Tillkommande medlemmar: 18 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	729	729	729	729
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 301	2 429	2 558	2 686
Elkostnad/m ² totalyta	22	26	30	29
Värmekostnad/m ² totalyta	161	163	162	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	36	32	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	26	28	68
Soliditet (%)	24	20	16	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	360	266	345	287
Nettoomsättning (tkr)	1 636	1 643	1 642	1 641

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 183 m² bostäder.

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	208 607	0	0	208 607
Fond för yttre underhåll	814 085	119 750	-37 563	731 898
S:a bundet eget kapital	1 022 692	119 750	-37 563	940 505
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	322 851	-119 750	303 711	138 890
Årets resultat	359 608	359 608	-266 148	266 148
S:a fritt eget kapital	682 459	239 858	37 563	405 038
S:a eget kapital	1 705 150	359 608	0	1 345 542

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	359 608
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	422 601
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 750
summa balanserat resultat	662 459

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	662 459
----------------------------------	----------------

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	1 636 044	1 643 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 037
Summa rörelseintäkter		1 636 044	1 646 076
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-891 422	-987 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 146	-61 266
Personalkostnader	Not 6	-33 901	-34 149
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 382	-239 406
Summa rörelsekostnader		-1 227 851	-1 322 772
RÖRELSERESULTAT		408 193	323 304
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 630	-57 274
Summa finansiella poster		-48 585	-57 156
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		359 608	266 148
ÅRETS RESULTAT		359 608	266 148

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	5 609 607	5 835 913
Maskiner	Not 9	15 460	20 535
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 625 067	5 856 448
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 627 867	5 859 248
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 334 149	998 525
Summa kortfristiga fordringar		1 334 149	998 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 334 149	998 525
SUMMA TILLGÅNGAR		6 962 016	6 857 773

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		208 607	208 607
Fond för yttre underhåll	Not 13	814 085	731 898
Summa bundet eget kapital		1 022 692	940 505
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		322 851	138 890
Årets resultat		359 608	266 148
Summa fritt eget kapital		682 459	405 038
SUMMA EGET KAPITAL		1 705 150	1 345 542
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 742 650	0
Summa långfristiga skulder		4 742 650	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	280 200	5 303 050
Leverantörsskulder		104 880	83 616
Skatteskulder		1 864	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	127 272	125 565
Summa kortfristiga skulder		514 216	5 512 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 962 016	6 857 773

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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Kodlås	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsrenovering	40 år	40 år
Värmeväxlare	20 år	20 år
Avfallsanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 591 033	1 591 033
Hyror parkering	30 300	37 000
Hyror garage	12 000	12 000
Hyror förråd	2 700	3 000
Öresutjämning	11	6
	1 636 044	1 643 039

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	3 037
	0	3 037

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 920	104 361
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 743	0
	Städning entreprenad	66 696	66 056
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	45 765
	Myndighetstillsyn	9 828	9 990
	Gemensamma utrymmen	249	31 616
	Gård	199	2 465
	Förbrukningsmateriel	636	1 749
		202 271	262 002
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 234	9 031
	Installationer	0	1 732
	Elinstallationer	4 573	0
	Vattenskada	0	12 411
		5 807	23 174
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	37 563
		0	37 563
	Taxebundna kostnader		
	El	48 233	57 569
	Värme	352 435	355 049
	Vatten	109 891	78 734
	Sophämtning/renhållning	43 935	42 386
	Grovsopor	0	4 125
		554 494	537 863
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 950	29 436
	Kabel-TV	45 170	44 210
		73 120	73 646
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 731	53 703
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	891 422	987 951
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Föreningskostnader	438	581
	Fritids- och trivselkostnader	0	550
	Förvaltningsarvode	47 216	46 484
	Administration	673	7 066
	Konsultarvode	17 399	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 310
		71 146	61 266

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 997	26 997
	Kostnadsersättningar	0	250
	Sociala kostnader	6 904	6 902
		33 901	34 149
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	7 500	7 500
	Förbättringar	218 806	222 062
	Maskiner	5 076	9 844
		231 382	239 406
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 376 071	11 376 071
	Utgående anskaffningsvärde	11 376 071	11 376 071
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 540 159	-5 310 597
	Årets avskrivningar enligt plan	-226 306	-229 562
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 766 464	-5 540 159
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 609 607	5 835 913
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	606 143	606 143
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 200 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
		37 600 000	37 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 600 000	37 600 000
		37 600 000	37 600 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	88 148	88 148
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	88 148	88 148
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-67 613	-57 768
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 076	-9 844
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 689	-67 612
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 459	20 536
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 663	86 663
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	86 663	86 663
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-86 663	-86 663
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-86 663	-86 663
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	13 818	13 820
	Skattefordran	0	164
	Klientmedel hos SBC	1 320 331	984 541
		1 334 149	998 525

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	731 898	641 523
	Reservering enligt stadgar	119 750	119 750
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 563	-29 375
	Vid årets slut	814 085	731 898

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,600 %	5 022 850	5 303 050	2023-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 022 850	5 303 050	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-280 200	-5 303 050	
			4 742 650	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 621 850 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 924 000	7 924 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	127 272	125 565
	Avgifter och hyror	0	0
		127 272	125 565

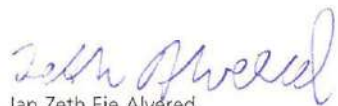
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av termostatventiler på radiatorer, byte av reglerutrustning.

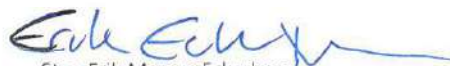
Uppsättning staket med grind i anslutning till gaveln vid Artillerigatan 14B.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 23/3 2021



Jan Zeth Eje Alvéred
Ledamot



Sten Erik Marcus Eckerbom
Ledamot



Kurt Lennart Karlsson
Ledamot



Carl Klang
Ledamot



Johan Fredrik Thisner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/13 2021



Susanne Göthner
Intern revisor



Anders Melander
Intern revisor

Revisionsberättelse för brf Karl II för år 2020

Uppdraget

Internrevisorena ska granska hur föreningens styrelse verkar för föreningens ändamål och verkställer av föreningen fattade beslut. Utgångspunkten för granskningen är föreningens stadgar samt årsmötets beslut. Granskningen görs främst genom läsning av styrelsens protokoll och årsredovisning.

Internrevisorena gör en begränsad granskning av räkenskapsmaterialet.

Revisionen har inte som självständigt syfte att hindra eller upptäcka förskingring, men att bedöma risk för oegentligheter.

Granskningsutlåtande

Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan. Vi tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har enligt vår granskning inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Uppsala den 21 mars 2021



Anders Melander



Susanne Göthner

Internrevisorer

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 591 000	1 591 033	1 591 000
Hyror parkering	27 000	30 300	37 000
Hyror garage	12 000	12 000	12 000
Hyror förråd	0	2 700	3 000
Öresutjämning	0	11	0
	1 630 000	1 636 044	1 643 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-105 000	-100 920	-100 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-23 743	-50 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-4 000
Städning entreprenad	-67 000	-66 696	-66 000
Sotning	-12 000	0	-12 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-9 828	-13 000
Gemensamma utrymmen	-11 000	-249	-1 000
Gård	-80 000	-199	-5 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-636	-4 000
	-334 000	-202 271	-259 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-33 000	0	-37 000
Tvättstuga	0	-1 234	-4 000
Ventilation	-30 000	0	0
Elinstallationer	-5 000	-4 573	-4 000
Vattenskada	-67 000	0	0
	-135 000	-5 807	-45 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-20 000	0	0
VVS	0	0	-30 000
Värmeanläggning	-500 000	0	-600 000
	-520 000	0	-630 000
Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-48 233	-65 000
Värme	-350 000	-352 435	-350 000
Vatten	-82 000	-109 891	-80 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-43 935	-38 000
Grovsopor	-5 000	0	0
	-542 000	-554 494	-533 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-27 950	-29 000
Kabel-TV	-45 000	-45 170	-45 000
	-76 000	-73 120	-74 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 000	-55 731	-53 738
	-54 000	-55 731	-53 738

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-1 000	-438	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-47 216	-63 000
Administration	-9 000	-673	-9 000
Konsultarvode	0	-17 399	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 420	-6 000
	-66 000	-71 146	-81 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-24 999	-25 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 998	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-6 904	-9 000
	-36 000	-33 901	-36 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-8 000	-7 500	-8 000
Förbättringar	-219 000	-218 806	-223 000
Maskiner	-5 000	-5 076	-10 000
	-232 000	-231 382	-241 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 995 000	-1 227 851	-1 952 738
RÖRELSERESULTAT	-365 000	408 193	-309 738
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Låneräntor	-31 000	-48 630	-61 000
	-31 000	-48 585	-61 000
RESULTAT	-396 000	359 608	-370 738

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