



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 Lästen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår 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 2001 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer under planerat underhåll.
- 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 not 15.
- 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 1987-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23 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

Inga-Lill Margareta Haglund	Ordförande
Lars Daniel Ek	Ledamot
Gild Englund	Ledamot
Jan Gösta Jutoft	Ledamot

Olov Petter Asplund	Suppleant
Hans Elof Thorzelius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Inga-Lill Margareta Haglund, Jan Gösta Jutoft och Hans Elof Thorzelius.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson	Ordinarie Extern	BOREV Revision AB
---------------	------------------	-------------------

Valberedning

Maine Nilsson
Kristina Söderlind Rutberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18. Stämman genomfördes med poströstning..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVARNGÄRDET 21:4	1987	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.

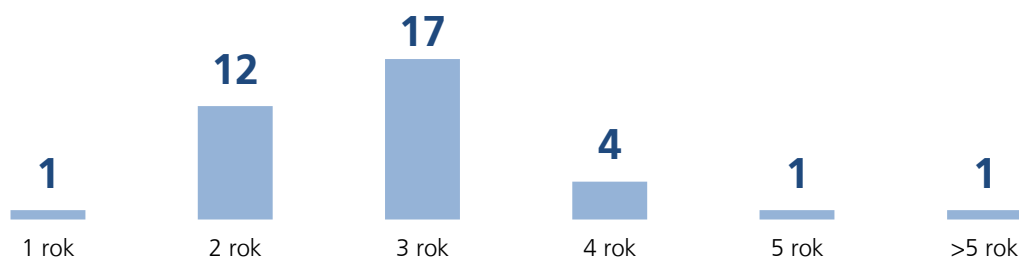
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 135 m², varav 2 960 m² utgör lägenhetsyta och 175 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	92 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övrigt

Hobbyrum
Tvättstuga

Skyddsrum

Pentry och WC/dusch

Soprum med sopsortering

Extraförråd

Kommentar

med bäddsoffa för övernattnig,TV och wifi
5 garageplatser i Kvarnens garage, 5
parkeringsplatser på gården
för snickeri och måleri
två tvättmaskiner, en torktumlare. och ett större
torkskåp samt möjlighet att mangla och stryka.
två st, innehåller idag cykelförråd och
förrådsutrymmen
i anslutning till gemensamhetslokalen med kuvert
för 40 besökare
tre soprum med grundläggande sortering
inomhus i källarplan
elva extraförråd, varav sju hyrs ut till medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya värmeväxlare i undercentralen	2020	
Omputsning och lagning av hussockel samt källarnedgångar	2020	
OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll	2020	åtgärder fullföljs under 2021
Ny belysning i soprum och vid nödutgångarna på vinden	2020	
Upprustning av gården	2019	målning av fönsterbleck, stängsel, nyplantering, mm
Brandskydd -fortsatt arbete	2019	Brandsäkra handlingar
Avloppsrensning	2019	Högtrycksspolning av liggande samlingsledningar i fastighet ut mot kommunal anslutning. Högtrycksspolning av påstick från kök. Högtrycksspolning av stående stammar från kök.
Radonmätning	2019 - 2020	mätning enl regler
Bredband - ComHem	2019	gruppavtal
Taköversyn	2019 - 2020	taktsäkerheten (gångbrygga, vajersystem, skyddsräcken och takfallsstegar) är åtgärdad tillsammans med spolning av takrännor, taktvätt, impregnering av tegelpannor och montering av nockband, samt målning av alla plåt detaljer
Åtgärdat sluttande trottoarplattor	2018	Anmälan till kommunen gjord
Gårdsförbättringar, belysning och skvallerspegel vid infart	2018	
OVK--avskiljning av hyreslokals ventilation och rengöring av lägenheternas ventilationskanaler	2018	åtgärder från kontroll 2017
Nya elslutbleck på ytterdörrar	2018	S:t Olofsgatan 50 B och Salagatan 9
Upprustning av pentryt	2018	arbetsbänk, lådhurts och inventarier
Brandskydd -fortsatt arbete	2018	översyn av brandvarnare, information om brandskydd
Statskontroller av alla lägenheter	2017	VS, ventilation, fukt, el i våtrum, mm
Brandbesiktning	2017	brandsläckare kontrollerade, skyltar uppsatta och tätning vid genomgående ledningar
Rengöring av hängrännor	2017	
Besiktning av tak	2017	
OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll	2017 - 2018	åtgärder genomförs 2018
Skyddsrumskontroll	2017	besiktning och åtgärder utförda
El-förbättringar: rörelsedetektorer i källare och trapphus, fast belysning på vind och i skyddsrum	2017	
Nytt låssystem	2015	
Nya fläktar i FTX-aggregat	2015	
Energisparande åtgärder: installation av ny reglercentral och nytt värmesystem	2015	
Förbättringar av gårdsmiljön, plattläggning, cykelställ	2015 - 2017	
Förbättringar av gemensamma utrymmen och styrelserum. Hobbyrum iordningställt	2015 - 2017	

Utfört underhåll forts	År	Kommentar
Förnyad el mätning med gruppabonnemang på näthandel och individuell förbrukning	2015	
Nya balkonger installerades	2013 - 2014	7 balkonger och 8 tak
Tryckspolning av balkongplåtar	2013	
Tryckspolning av avloppsstammar	2012	
Förnyad maskinpark i tvättstugan	2012 - 2017	
Renoverades hissarna	2007	
Rostskyddssäkrades och ommålades takplåtar och vindskivor	2002	
Ommålades samtliga fönsterbågar, utvändiga fönsterkarmar, luckor till soprum samt utvändiga trappräcken	2001	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av fläktsystemet	2021	
Hissöversyn	2021	avser hiss på S:t Olofsgatan 50 B
Åtgärder efter OVK	2021	
Delrenovering av fasaden	2021	lagning av hörnet mot Salagatan/S:t Olofsgatan
Översyn av ytterdörrarnas kod och låssystem	2021	
Brandskydd - fortsatt arbete	2021	upprätta systematiskt brandsäkerhetsarbete,
Omputsning av fasader	2022 - 2030	
Ommålning av källargångar och dörrar	2022 - 2030	sker i samklang med fasadrenoveringen
Stamrenovering	2030 - 2040	beräknad livslängd ca 40 år
Omläggning av tak	2030 - 2040	omläggning av taktegel
Byte av elstamsledningar	2040	beräknad livslängd ca 50 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

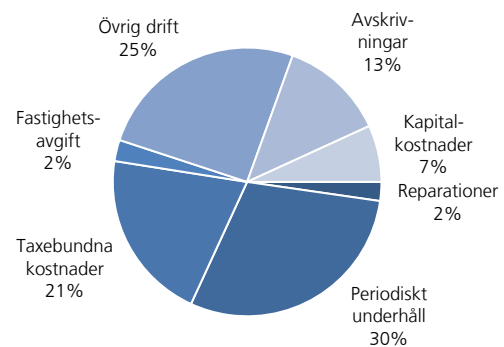
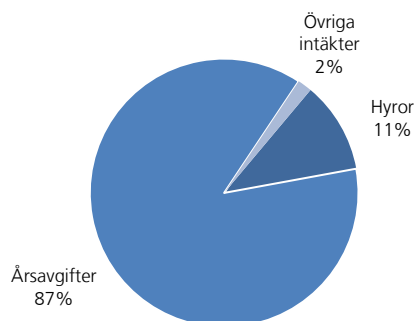
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband Comhem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lås- och nyckelsystem	Trygghetsprodukter
El	Vattenfall
El-avläsning	Infometric
Försäkring	Länsförsäkringar
Försäkringsmäklare	Bolander & Co
Garageplatser	Uppsala Parkkerings AB
Hissar	Kone AB
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Larm/Reglercentral	Siemens
Skyddsrum	Räddningsverket, MSB
Sophantering	Returpapperscentralen och Uppsala Vatten
Fläktar	Thorszelius ventilation

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 354 133	799 256
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 133 489	2 176 164
Finansiella intäkter	39	23
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 598
Ökning av kortfristiga skulder	0	268 860
	2 133 528	2 449 645
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 775 126	1 526 873
Finansiella kostnader	151 530	167 895
Ökning av kortfristiga fordringar	92 319	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	225 823	0
	2 444 799	1 894 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 042 863	1 354 133
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-311 270	554 877

*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

Allmänt

2020 har varit ett speciellt år i föreningen i och med coronapandemin. Styrelsearbetet har skett i blandad form såväl fysiskt som digitalt. Föreningsstämman hölls med poströstning där endast fem personer var fysiskt närvarande. Andra vanligtvis återkommande föreningstillfällen fick ställas in.

Tre lägenheter har genom försäljning bytt ägare under året.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen fattade beslut om att ge lokalens förhyrare hyresrabatt för april - juni. Föreningen har ansökt om och beviljats statligt hyresstöd för samma period. Anstånd med lokalens hyra har getts för resten av året och en avbetalningsplan för skulden har upprättats.

Föreningens likviditet har möjliggjort att c:a 700 000 kr har använts för att göra en del större och nödvändiga underhållsarbeten, vilket gör att bokslutet kommer att visa på ett minusresultat.

Teknisk Förvaltning

- Husets socklar och källarnedgångar har lagats, putsats och målats om
- Värmeväxlarna i undercentralen har bytts ut
- Takets målningsarbeten har slutförts
- Gården underhålls/förbättras kontinuerligt
- Parkeringsplatserna i Kvarnengaraget har varit svåra att hyra ut och därför har de sagts upp efter hand och vid årsskiftet återstår 5 st platser
- Avtalet med Uppsala Parkerings AB sades upp vid årsskiftet och under 2021 kommer de som hyr föreningens platser att erbjudas att ta över avtalen i privat regi
- Avtalet med Thorszelius ventilation har sagts upp. Nytt avtal är under upphandling.

Brf Lästen har många kompetenta medlemmar som bistår styrelsen enskilt eller i arbetsgrupper, vilket underlättar arbetet såväl i styrelsen som i föreningen.

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 el innebär det att föreningen under året har momsregistrerats 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 båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjorda under 2020, så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	629	629	629	629
Hyror/m ² hyresrättsyta	411	411	529	525
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 632	3 699	3 767	3 834
Elkostnad/m ² totalyta	33	60	65	53
Värmekostnad/m ² totalyta	69	73	77	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	24	20	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	54	51	44
Soliditet (%)	53	52	52	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-73	202	476	302
Nettoomsättning (tkr)	2 129	2 176	2 206	2 226

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 960 m² bostäder och 175 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	6 441 660	0	0	6 441 660
Kapitaltillskott	459 500	0	0	459 500
Fond för yttre underhåll	5 484 870	272 335	55 750	5 156 785
S:a bundet eget kapital	12 386 030	272 335	55 750	12 057 945
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	341 402	-272 335	146 012	467 725
Årets resultat	-72 722	-72 722	-201 762	201 762
S:a fritt eget kapital	268 680	-345 057	-55 750	669 487
S:a eget kapital	12 654 709	-72 722	0	12 727 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-72 722
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	613 737
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-272 335
summa balanserat resultat	268 680

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-250 000
av fond för yttre underhåll ianspråkta	652 815
att i ny räkning överförs	671 495

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	2 128 749	2 175 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 740	420
Summa rörelseintäkter		2 133 489	2 176 164
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 512 741	-1 257 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 388	-199 756
Personalkostnader	Not 6	-60 997	-69 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-279 594	-279 657
Summa rörelsekostnader		-2 054 720	-1 806 530
RÖRELSERESULTAT		78 769	369 634
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 530	-167 895
Summa finansiella poster		-151 491	-167 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-72 722	201 762
ÅRETS RESULTAT		-72 722	201 762

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	22 559 374	22 838 969
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 559 374	22 838 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 562 174	22 841 769
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		223	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 108 549	1 357 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 653	60 887
Summa kortfristiga fordringar		1 199 425	1 418 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 199 425	1 418 376
SUMMA TILLGÅNGAR		23 761 600	24 260 145

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 441 660	6 441 660
Kapitaltillskott		459 500	459 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 484 870	5 156 785
Summa bundet eget kapital		12 386 030	12 057 945
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		341 402	467 725
Årets resultat		-72 722	201 762
Summa fritt eget kapital		268 680	669 487
SUMMA EGET KAPITAL		12 654 709	12 727 432
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	5 150 000	9 750 000
Summa långfristiga skulder		5 150 000	9 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	5 600 000	1 200 000
Leverantörsskulder		72 595	288 766
Skatteskulder		5 283	3 411
Övriga skulder		2 479	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	276 534	290 536
Summa kortfristiga skulder		5 956 890	1 782 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 761 600	24 260 145

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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger	30 år	30 år
Ventilation	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 861 704	1 861 704
Hyror lokaler	72 000	72 000
Hyror parkering	66 122	50 475
Hyror garage	81 678	110 032
Hyror förråd	14 950	14 100
Hysesrabatt	-12 000	0
Elintäkter	6 138	67 399
Elintäkter moms	38 247	0
Öresutjämning	-89	34
	2 128 749	2 175 744

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	4 500	0
Övriga intäkter	240	420
	4 740	420

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.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	608
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 657	0
	Snöröjning/sandning	1 199	3 912
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 646	0
	Hissbesiktning	8 409	0
	Myndighetstillsyn	1 813	5 525
	Gemensamma utrymmen	0	1 333
	Garage/parkering	54 254	132 816
	Sophantering	4 986	0
	Gård	2 753	4 251
	Serviceavtal	26 468	55 189
	Förbrukningsmateriel	1 505	8 781
	Teleport/hissanläggning	4 455	5 895
		140 145	218 309
	Reparationer		
	Tvättstuga	797	45 596
	Sophantering/återvinning	4 363	0
	Entré/trapphus	0	347
	Lås	4 565	5 173
	VVS	0	41 626
	Värmeanläggning/undercentral	2 183	4 289
	Ventilation	0	2 641
	Elinstallationer	1 089	2 838
	Hiss	10 178	18 373
	Tak	4 553	0
	Fönster	0	6 002
	Balkonger/altaner	24 000	0
		51 727	126 885
	Periodiskt underhåll		
	VVS	192 619	0
	Elinstallationer	28 893	0
	Huskropp utvändigt	271 250	0
	Tak	160 053	194 250
		652 815	194 250
	Taxebundna kostnader		
	El	102 877	189 646
	Värme	214 798	229 494
	Vatten	71 389	74 808
	Sophämtning/renhållning	61 521	62 468
	Grovsopor	4 125	4 125
		454 710	560 541
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 173	38 257
	Kabel-TV	34 078	21 677
	Bredband	83 979	43 556
		157 230	103 490
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 114	54 242
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 512 741	1 257 717

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.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	0
	Tele- och datakommunikation	5 123	4 936
	Inkassering avgift/hyra	450	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	14 063	0
	Föreningskostnader	8 966	1 989
	Styrelseomkostnader	0	273
	Fritids- och trivselkostnader	0	13 721
	Förvaltningsarvode	142 692	140 506
	Administration	12 606	9 410
	Korttidsinventarier	0	15 606
	Konsultarvode	9 413	5 902
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
		201 388	199 756

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 000	59 000
	Sociala kostnader	6 997	10 400
		60 997	69 400

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	242 433	242 433
	Förbättringar	37 162	37 224
		279 594	279 657

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 355 313	28 355 313
	Utgående anskaffningsvärde	28 355 313	28 355 313
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 516 344	-5 236 688
	Årets avskrivningar enligt plan	-279 594	-279 657
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 795 939	-5 516 344
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 559 374	22 838 969
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 090 385	3 090 385
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 467 000	29 467 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		54 467 000	54 467 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 000 000	54 000 000
	Lokaler	467 000	467 000
		54 467 000	54 467 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 516	41 516
	Utgående anskaffningsvärde	41 516	41 516
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 516	-41 516
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 516	-41 516
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	118 573	118 573
	Utgående anskaffningsvärde	118 573	118 573
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-118 573	-118 573
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-118 573	-118 573
	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	1 601	1 605		
	Momsavräkning	15 073	0		
	Klientmedel hos SBC	1 042 863	1 354 133		
	Fordringar	47 381	0		
	Fordringar kreditfakturor	1 631	1 631		
		1 108 549	1 357 369		
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Försäkring	33 140	32 545		
	Kabel-TV	8 632	27 756		
	Serviceavtal	12 743	0		
	Garage	6 205	0		
	Bredband	19 822	586		
	Sophämtning	2 353	0		
	Vatten	7 758	0		
		90 653	60 887		
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	5 156 785	4 634 450		
	Reservering enligt stadgar	272 335	272 335		
	Reservering enligt stämmobeslut	55 750	250 000		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	5 484 870	5 156 785		
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Swedbank	1,380 %	3 300 000	3 300 000	2021-10-25
	Swedbank	1,750 %	3 350 000	3 550 000	2022-09-23
	Swedbank	0,806 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Swedbank	1,380 %	1 100 000	1 100 000	2021-10-25
	Swedbank	0,980 %	2 000 000	2 000 000	2025-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		10 750 000	10 950 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 600 000	-1 200 000	
			5 150 000	9 750 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 750 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 942 000	25 942 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	18 672	19 758
	Värme	27 476	29 059
	Arvoden	21 000	21 000
	Sociala avgifter	6 598	6 598
	Ränta	10 764	19 079
	Avgifter och hyror	186 463	195 042
	Sophantering	4 363	0
	Snöröjning/sandning	1 199	0
		276 534	290 536

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Delreivering av fasaden
Renovering av fastighetens hörn mot Salagatan och S:t Olofsgatan.

Hissöversyn
Vajrarna på hissen vid S:t Olofsgatan 50 B kommer att bytas ut.

Ventilation
Åtgärder efter OVK.
Nytt serviceavtal för ventilationen i fastigheten.

Parkeringsplatser
Föreningens parkeringsplatser i Kvarnengaraget avecklas och överförs till de medlemmar som nu hyr dem.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 15,3 2021



Inga-Lill Margareta Haglund
Ordförande



Lars Daniel Ek
Ledamot



Gild Englund
Ledamot



Jan Gösta Jutoft
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18,3 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Låsten, org.nr 716401-4289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Låsten för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Låsten för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 18 mars 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

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