

# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Söderberga Gård nr 1



# Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

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

## Att bo i bostadsrätt

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

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

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

## En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

## SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

## Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

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 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras 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 1991-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vårdrädets samfällighetsförening. Föreningens andel är 23,6 %. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och garage.

#### Styrelsen

Henrik Kjellstrand	Ordförande
Karin Hellstadius	Ledamot
Jan-Hein Morel	Ledamot
Anders Olsson	Ledamot
Josef Skarin	Ledamot
Anna Bergman Åberg	Suppleant
Martina Svensson	Suppleant
Gabriella Södergren	Suppleant

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

Jan-Hein Morel, Anders Olsson, Josef Skarin och Gabriella Södergren.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabia Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

#### Valberedning

Britt Morel	
Aina Norrby	Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÅRDTRÄDET 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.

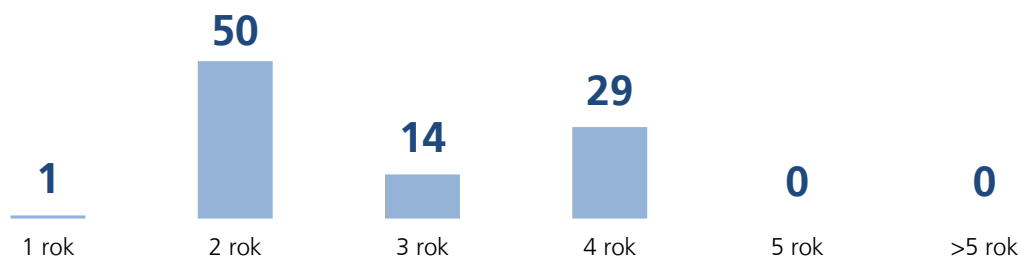
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 429 m<sup>2</sup>, varav 7 609 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 820 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	410 m <sup>2</sup>	3 år till 2024-09-30
Gruppbofastad	410 m <sup>2</sup>	10 år till 2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga och bastu Gemensamhetslokal	Bokas digitalt Kan hyras för mindre fester, 15-20 personer (100 kr/tillfälle)
Övernattningsrum	Våningssäng plus extrasäng, litet pentry samt toalett med dusch (100 kr/dygn)

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.  
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt inpasseringssystem	2020	550 000 kr
Målning av plåttak	2019	50 000 kr
Underhållsåtgärder lekplatser	2019	100 000 kr
Åtgärder ventilation i lägenheter och lokaler	2019 - 2020	165 000 kr
Värmebalansering	2019 - 2020	100 000 kr
Bytt till LED armaturer på utebelysningsstolpar	2017	75 000 kr
Arbetsmiljöåtgärder samt underhållsarbeten på tak	2017	100 000 kr
Renoverat ytskiktet i samtliga 5 lägenheter i gruppbestaden	2017 - 2018	250 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2016	110 000 kr
Nytt staket vid förskolan	2016	110 000 kr
Impregnering av staket vid uteplatser	2016 - 2017	130 000 kr
Högtrycksspolning av markplattor	2015	30 000 kr
Gruppbestadens kök rustats med nya köksbänkar och skåp samt ommålning och nya golv i de gemensamma rummen	2014	290 000 kr
Förskolans väggar målats om samt nya golvmattor	2014	380 000 kr
Soprum för hushållssopor har väggar och golv målats om	2014	20 000 kr
Ommålning av låghusens fasad och tak	2013	175 000 kr
Ombyggnad soprum för förenklad och mer miljövänlig hantering av hushållssopor	2013	65 000 kr
Förskolans kök byggs om för att motsvara dagens krav för storkök	2013	240 000 kr
Ett tidigare soprum byggs om till att rymma 8 st extraförråd	2013	30 000 kr
Ommålning av lekplatsernas redskap, skärmtak över entréer samt ståldörrar	2012	75 000 kr
Ny grovtvättmaskin och nytt bastuaggregat	2012	80 000 kr
Nya kontakter för hissarnas dörrstängare monteras vid varje våningsplan	2012	60 000 kr
Installation av bredband 100/100 Mbit/s	2011	50 000 kr
Installation av automatisk styrning de tre nya huvudfläktarna	2011	55 000 kr
Sotning av samtliga ventilationskanaler	2011	70 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2010	65 000 kr
Huvudfläktarna byts ut till nya reglerbara	2010	205 000 kr
Utökad källsortering anordnas inom fastigheten	2010	
Ommålning av staket vid förskola	2010	35 000 kr
Värmecentralen byts ut till en ny mer effektiv	2009	500 000 kr
Ombyggnad av staket runt samtliga uteplatser med tryckimpregnerat virke	2009 - 2011	500 000 kr
Markförstärkningsarbete och förbättrad avrinning	2007	
Installation av strålsamlare i samtliga vattenarmaturer	2005	
Nya maskiner i tvättstugan	2005 - 2009	
Ommålning i gruppbestad	2004	
Renovering av ytskikt i expeditionen samt ny inredning	2004	
Ommålning av staket runt uteplatser	2003 - 2004	
Ommålning i pingisrum	2003	
Nya ytskikt och målning i gemensamhetslokal	2003	

Målning av staket vid förskolan	2003
Installation av brandvarnare i lägenheter	2003
Målning av samtliga plåttak och ståldörrar	2003
Installation kabel TV och bredband	2001
Stamspolning av samtliga avloppsrör	1999
Inredning övernattningsrum	1999
Ombyggnad av lägenhetsdaghäm på plan 1 till 2 st lägenheter	1999
Sotning av samtliga ventilationskanaler	1998
Ombyggnad av lägenhetsdaghäm på plan 2 till 2 st lägenheter	1996

#### Planerat underhåll

#### År

Sotning ventilationskanaler	2021
Stamspolning	2021
Modernisering hissar	2021-2024

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

#### Leverantör

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Kåhre Service
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Renhållning	SUEZ Recycling AB för återvinning och grovsopor samt Stockholm Stad för hushållssopor
Hissar	Schindler Hiss AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Städning	NA Entreprenad Service AB
Kabel TV	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV-nätet samt fiberanslutning
Internetleverantör	Comhem samt Stockholm Stadsnät
Gemensamhetsel	Enkla elbolaget
Takbesiktning	Kent Johnson Bleck & Plåtslageri AB
Support värmecentral	Nordiq

#### Övrig information

Föreningens målsättning

Föreningens målsättning är att förvalta och utveckla fastigheten ekonomiskt och tekniskt till ett tryggt och bra boende för medlemmarna samt med attraktiva hyreslokaler.

Fastigheten

Fastigheten angränsar till grönområden och har ingen störande genomfartstrafik. Närhet finns till kommunikationer med tunnelbana och bussar. Livsmedelsbutik, simhall och vårdcentral finns i närområdet. I Beckombergaparken finns flera förskolor och skolor F-9. Till Vällingby Centrum med stort utbud av butiker, restauranger och annan service är det ca 1 km.

Föreningen disponerar en större innergård med lekplatser, grillplats och stora gräsytor. På innergården finns även två byggnader med tvättstuga, pingisrum, bastu och toalett i den ena respektive gemensamhetslokal i den andra. 6 st cykelrum finns inom fastigheten samt barnvagnsrum i varje port. I fastigheten finns övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna. Föreningen hyr även ut lokaler till Bromma Stadsdelsförvaltning för dels förskoleverksamhet dels gruppboende för personer med flerfunktionshinder.

Fastighetens tekniska status är enligt följande:

- Energideklaration av fastigheten utfördes 2019, i enlighet med Boverkets föreskrifter, vilket då visade energiklass E och energiprestanda på 126 kWh/m<sup>2</sup> och år.
- Obligatorisk ventilationskontroll, enligt Boverkets föreskrifter, utfördes senast 2019 för samtliga lägenheter och hyreslokaler.
- Miljöförvaltningen Stockholm stad, har under 2014 utfört tillsyn och besiktning av fastigheten gällande sopsortering, varmvatten, värme och ventilation. Åtgärder har utförts för att uppfylla Miljöförvaltningens rekommendationer.

- Radonmätning gjordes i fastigheten 2011 respektive 2012, i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens rekommendationer och med värden under riktvärdet.
- Möjlighet till utökad källsortering finns anordnad inom fastigheten.
- Besiktning av fastighetens hissar utförs årligen.
- Besiktning av taken utförs årligen.

#### Gruppavtal kabel TV, bredband och hemtelefoni

Föreningen har tecknat gruppavtal med ComHem för kabel TV basutbud, bredband 250/50 Mbit/s samt möjlighet till hemtelefoni. Avtalet gäller från 2017-07-01 till 2020-06-30, med förlängning ett år i taget.

#### Anslagstavla och hemsida

Kontaktuppgifter till styrelsen samt portombud finns på anslagstavla i portarna. På anslagstavlan finns även aktuell information till medlemmarna som uppdateras 4 gånger per år samt information om sophantering där utökad källsortering anordnats inom fastigheten. Föreningen har en hemsida - [www.soderberga.bostadsratterna.se](http://www.soderberga.bostadsratterna.se) - där information uppdateras kontinuerligt.

#### Ordningsregler

Styrelsen har tagit fram ordningsregler för att hålla ordning och reda i fastigheten. I ordningsreglerna beskrivs föreningens gemensamma utrymmen. Alla medlemmar är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

#### Fastighetsförsäkring

I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

### **Föreningens ekonomi**

#### Ekonomisk strategi

Under föreningens första 15 år amorterades 8,8 Mkr av ursprunglig skuld på 104 Mkr dvs 0,6 %/år. Under de senaste 13 åren har lånen amorterats med 44,1 Mkr dvs 3,3 %/år, vilket innebär 5,8 gånger mer än under de första 15 åren. De amorteringar som gjorts på föreningens lån har resulterat i följande:

- en belåningsgrad vid årets slut på ca 39 % av fastighetens taxeringsvärde
- att föreningen är kreditvärdig hos samtliga större banker vilket innebär bättre förhandlingsläge vid omförhandling av lånevillkor
- att föreningen är mindre räntekänslig

Föreningens strategi är fortsatt amortering för att minska framtida ekonomiska risker med hänsyn till perioder med höjt ränteläge samt att klara fastighetens planerade underhållsåtgärder utan att behöva höja avgiften.

#### Underhållsplan och flerårsbudget

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en långtidsbudget upprättats som sträcker sig fram till 2045. Med underhållsplanen som underlag har en flerårsbudget tagits fram där känslighetsanalyser kan göras för att åskådliggöra hur förändring av föreningens framtida intäkter och kostnader påverkar föreningen på sikt.

#### Reservering till fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska reservering till fond för yttre underhåll göras med minst 0,3 % av taxeringsvärdet, vilket innebär minst 391 704 kr/år. Genomsnittligt underhåll under de 20 närmaste åren enligt underhållsplanen ger 630 000 kr/år. Från verksamhetsår 2015 har beslutats att reservera utifrån föreningens underhållsplan, vilket är i linje med vad revisorer och förvaltare rekommenderar.

#### Avskrivning byggnad

Revisorernas rekommendation och allmänna råd är att fastigheter ska ha en avskrivning på mellan 100 och 120 år. Föreningens avskrivningstid för byggnaden har därmed från verksamhetsår 2015 ändras från 200 år till 105 år. En högre avskrivning påverkar resultaträkningen. Då avgiftens nivå är satt med marginal för att kunna amortera ner föreningens lån kommer den högre avskrivningen endast ge ytterligare incitament att fortsätta hålla denna marginal.

#### Årsavgifter

Föreningens flerårsbudget visar att med underhåll enligt underhållsplanen samt förutsatt att föreningens låneränta stiger till som mest 5 % 2027 och därefter hålls oförändrad är föreningen skuldfri inför stambytet som antas bli aktuellt om ca 20 år.

Föreningens positiva ekonomiska utveckling på kort och lång sikt, motiverar en mindre avgiftssänkning. Därmed blir det 8:de året i rad som avgiften sänks.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

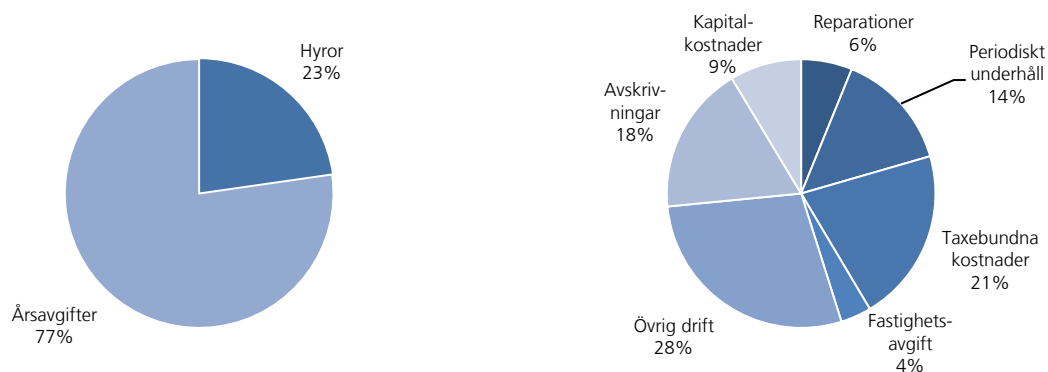
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 009 868</b>	<b>2 197 862</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 495 610	8 611 978
Finansiella intäkter	10 942	14 778
Minskning långa fordringar	60 135	56 209
Minskning kortfristiga fordringar	13 879	
Ökning av kortfristiga skulder	308 511	0
	<b>8 889 077</b>	<b>8 682 965</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 546 814	3 786 596
Finansiella kostnader	534 215	571 773
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	87 313
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 983
Minskning av långfristiga skulder	3 700 000	4 300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	121 292
	<b>8 781 029</b>	<b>8 870 959</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 117 916</b>	<b>2 009 868</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>108 048</b>	<b>-187 994</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Tomträtsavtal

Föreningen har tecknat ett tilläggsavtal med Stockholm stad gällande fastighetens tomträtt som gäller 2021-07-01 till 2031-06-30. Föreningen har även tecknat ett avtal med Stockholm stad gällande nedsättning av tomträtsavgälden under perioden 2021-07-01 till 2025-06-30. Detta innebär en stegvis upptrappning av tomträtsavgälden under periodens första 4 år.

### Omläggning av lån

Föreningen har under senare år ökat sin kreditvärdighet vilket inneburit bättre förhandlingsläge vid omförhandling av lånevillkor. Under juli månad har 26,7 Mkr lagts om där 10 Mkr bundits på 3 år till 0,67% ränta samt två lån på 13,5 Mkr respektive 3,2 Mkr med rörlig ränta som vid årets slut var 0,50%. Under oktober månad har ett rörligt lån på 8 Mkr omförhandlats till 0,68% ränta. Vid årets slut är ca 55 % av föreningens lån bundna och 45 % rörliga.

### Amortering av lån

Under året har föreningens lån amorterats med 3,7 Mkr. Sammanlagt under de senaste 13 åren har lånen amorterats med 44,1 Mkr, vilket innebär en genomsnittlig amortering med 3,4 Mkr/år under denna period. De gynnsamma lånevillkor föreningen har, det låga ränteläge som råder samt ökad amortering kommer att innebära en låg kapitalkostnad under det närmaste året.

### Inpasseringssystem

För att öka säkerheten samt göra det enklare att komplettera har ett nytt inpasseringssystem installerats. Det innebär att brickor nu används istället för tidigare med portkod och nyckel. Tvättstuga och bastu bokas nu också digitalt.

### Åtgärder ventilation

Åtgärder på ventilation till lägenheter och lokaler har utförts. Detta som en följd av OVK som utfördes 2019.

### Värmebalansering

Värmebalansering har utförts i fastigheten för att uppnå en jämnare värmefördelning i lägenheter och lokaler.

### Utemiljö

Utemiljön är viktig för att öka trivseln och skapa trygghet samt är dessutom föreningens ansikte utåt.

Att sköta fastighetens trädgård är därför prioriterat. En skötselanvisning ligger till grund för planering av trädgårdsskötseln. Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten, vilka har avslutats med gemensam korvgrillning och fika.

Uppgradering av gårdens utrustning görs löpande. Föreningens papperskorgar har bytts till en större modell som är enklare att tömma och mer miljövänlig. Entrémattor till portar och gemensamhetslokaler har bytts till nya med bättre funktion. Även mindre åtgärder som blomkrukor vid portar och ommålade sandlådor bidrar till en välkomnande miljö.

### Föreningens hemsida

Föreningens hemsida uppdateras löpande. På hemsidan finns årsredovisning, föreningens stadgar samt information om felanmälan. Medlemsinformation nås med inloggning där fastighetsinformation, ekonomisk information och kontaktuppgifter finns.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st  
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 130

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	861	877	897	915
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 314	2 264	1 948	1 826
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 716	7 202	7 767	8 359
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	21	20	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	100	107	98	97
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	24	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	63	68	60	67
Soliditet (%)	48	45	41	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 317	3 165	3 595	3 406
Nettoomsättning (tkr)	8 487	8 563	8 452	8 498

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 609 m<sup>2</sup> bostäder och 820 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 576 515	0	0	16 576 515
Upplåtelseavgifter	519 484	0	0	519 484
Fond för yttre underhåll	23 608 797	630 000	2 000 000	20 978 797
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>40 704 796</b>	<b>630 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>38 074 796</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 793 856	-630 000	1 164 554	4 259 301
Årets resultat	2 317 326	2 317 326	-3 164 554	3 164 554
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>7 111 182</b>	<b>1 687 326</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>7 423 856</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>47 815 978</b>	<b>2 317 326</b>	<b>0</b>	<b>45 498 652</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 317 326
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 423 856
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-630 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>7 111 182</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-1 000 000</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>6 111 182</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 486 910	8 563 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 700	48 869
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 495 610</b>	<b>8 611 978</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 127 252	-3 400 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 097	-217 773
Personalkostnader	Not 6	-173 464	-168 078
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 108 197	-1 103 831
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 655 011</b>	<b>-4 890 428</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 840 599</b>	<b>3 721 549</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 942	14 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 215	-571 773
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-523 273</b>	<b>-556 995</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 317 326</b>	<b>3 164 554</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 317 326</b>	<b>3 164 554</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 14	98 166 056	99 256 790
Inventarier	Not 9	56 753	74 216
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>98 222 810</b>	<b>99 331 006</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		127 251	187 386
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 251</b>	<b>187 386</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>98 350 060</b>	<b>99 518 392</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 274	19 097
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 117 777	2 010 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	15
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 124 051</b>	<b>2 029 882</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 124 051</b>	<b>2 029 882</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 474 111</b>	<b>101 548 275</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 095 999	17 095 999
Fond för yttre underhåll	Not 12	23 608 797	20 978 797
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 704 796</b>	<b>38 074 796</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 793 856	4 259 301
Årets resultat		2 317 326	3 164 554
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 111 182</b>	<b>7 423 856</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 815 978</b>	<b>45 498 652</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 400 000	50 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 400 000</b>	<b>50 800 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	29 700 000	4 000 000
Leverantörsskulder		283 391	331 372
Skatteskulder		32 292	22 894
Övriga skulder		112 003	84 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 130 449	810 424
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 258 134</b>	<b>5 249 623</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 474 111</b>	<b>101 548 275</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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	105 år	105 år
Inventarier	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	6 552 089	6 676 330
Hyror lokaler momspliktiga	955 216	926 400
Hyror lokaler	942 561	929 719
Hyror förråd	29 900	21 600
Tvättstuga	0	300
Bastu	0	400
Gemensamhetslokal	0	500
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 713
Gästlägenhet	7 100	4 940
Öresutjämning	44	207
	<b>8 486 910</b>	<b>8 563 109</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	20 596
Fakturerade kostnader moms	0	24 000
Övriga intäkter	8 700	4 273
	<b>8 700</b>	<b>48 869</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 374	78 353
	Fastighetsskötsel beställning	28 429	26 032
	Fastighetsskötsel gård beställning	133 075	114 566
	Städning entreprenad	77 983	76 622
	Städning enligt beställning	64 630	15 349
	Mattvätt/Hyrmattor	9 981	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	114 126
	Hissbesiktning	23 307	17 968
	Myndighetstillsyn	8 910	32 497
	Gemensamma utrymmen	0	2 050
	Sophantering	43 399	0
	Gård	0	30 384
	Serviceavtal	28 777	37 322
	Förbrukningsmateriel	7 528	15 452
	Störningsjour och larm	0	1 300
		<b>505 394</b>	<b>562 022</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	108 182
	Brf Lägenheter	40 350	0
	Lokaler	40 390	17 096
	Förskola	14 340	61 089
	Gemensamma utrymmen	9 283	0
	Tvättstuga	5 323	14 834
	Entré/trapphus	1 417	0
	Lås	0	-50 065
	VVS	80 065	78 154
	Värmeanläggning/undercentral	11 335	9 841
	Ventilation	14 460	21 795
	Elinstallationer	20 487	1 772
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 490	0
	Hiss	65 365	48 008
	Tak	10 484	0
	Fasad	475	0
	Mark/gård/utemiljö	490	42 291
	Skador/klotter/skadegörelse	28 272	4 929
	Vattenskada	35 005	0
		<b>379 033</b>	<b>357 926</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	80 834	0
	Lokaler	30 000	0
	Förskola	33 150	0
	Entré/trapphus	0	56 441
	Värmeanläggning	38 952	0
	Ventilation	165 151	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	533 903	0
	Tak	0	49 510
		<b>881 990</b>	<b>105 951</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	134 849	174 913
	Värme	838 953	897 797
	Vatten	218 121	206 723
	Sophämtning/renhållning	97 491	61 522
	Grovsopor	2 589	0
		<b>1 292 004</b>	<b>1 340 955</b>



<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Försäkring	117 085	105 959
	Tomträttsavgäld	481 900	481 900
	Samfällighetsavgift	16 653	0
	Kabel-TV	38 079	79 547
	Bredband	185 108	141 369
		<b>838 826</b>	<b>808 775</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>230 006</b>	<b>225 118</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 127 252</b>	<b>3 400 747</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 668	7 958
	Tele- och datakommunikation	20 252	5 206
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 700
	Hyresförluster	19 216	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 975	18 975
	Föreningskostnader	3 804	5 350
	Styrelseomkostnader	4 062	3 976
	Fritids- och trivselkostnader	236	1 440
	Förvaltningsarvode	141 496	139 345
	Administration	7 416	10 734
	Konsultarvode	12 100	9 770
	Tidningar facklitteratur	450	449
	Föreningsavgifter	5 142	5 100
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 930	7 770
		<b>246 097</b>	<b>217 773</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	132 000	132 000
	Sociala kostnader	41 464	36 078
		<b>173 464</b>	<b>168 078</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 090 734	1 090 734
	Inventarier	17 463	13 097
		<b>1 108 197</b>	<b>1 103 831</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	115 360 072	115 360 072
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>115 360 072</b>	<b>115 360 072</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 103 282	-15 012 548
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 090 734	-1 090 734
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 194 016</b>	<b>-16 103 282</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>98 166 056</b>	<b>99 256 790</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	83 600 000	83 600 000
	Taxeringsvärde mark	46 968 000	46 968 000
		<b>130 568 000</b>	<b>130 568 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	121 000 000	121 000 000
	Lokaler	9 568 000	9 568 000
		<b>130 568 000</b>	<b>130 568 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	232 868	145 555
	Nyanskaffningar	0	87 313
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>232 868</b>	<b>232 868</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-158 652	-145 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 463	-13 097
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-176 115</b>	<b>-158 652</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>56 753</b>	<b>74 216</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	-139	902
	Klientmedel hos SBC	2 117 916	2 009 868
		<b>2 117 777</b>	<b>2 010 770</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Momsavräkning	0	15
		<b>0</b>	<b>15</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	20 978 797	18 348 797
	Reservering enligt stadgar	630 000	630 000
	Reservering enligt stämmobeslut	2 000 000	2 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>23 608 797</b>	<b>20 978 797</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Swedbank	1,330 %	7 000 000	7 000 000	2021-01-25
	SEB	0,500 %	1 300 000	4 500 000	Rörligt
	Swedbank	0,980 %	11 400 000	11 800 000	2022-02-25
	SEB	0,670 %	10 000 000	10 000 000	2023-07-28
	SEB	0,500 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
	SEB	0,500 %	3 500 000	3 500 000	Rörligt
	Swedbank	0,680 %	7 900 000	8 000 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>51 100 000</b>	<b>54 800 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 700 000	-4 000 000	
			<b>21 400 000</b>	<b>50 800 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 100 000 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	104 428 000	104 428 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	70 549	4 549
	Sociala avgifter	24 050	1 400
	Ränta	38 620	47 966
	Avgifter och hyror	997 229	756 509
		<b>1 130 449</b>	<b>810 424</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Modernisering av fastighetens hissar planeras att påbörjas under 2021 och fortsätta till 2024.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 25/2 2021



Henrik Kjellstrand  
*Ordförande*



Karin Hellstadius  
*Ledamot*



Jan-Hein Morel  
*Ledamot*



Anders Olsson  
*Ledamot*



Josef Skarin  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2021



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Söderberga Gård nr 1, org.nr 716421-5043.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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 BRF  
Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2020 samt av  
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

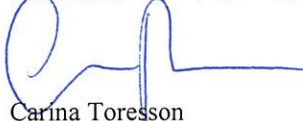
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm 31/3 2021



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	6 355 440	6 552 089	6 552 081
Hyror lokaler momspliktiga	940 000	955 216	926 400
Hyror lokaler	942 000	942 561	602 500
Hyror förråd	29 000	29 900	19 800
Gästlägenhet	3 000	7 100	3 000
Öresutjämning	0	44	0
Övriga intäkter	0	8 700	0
	<b>8 269 440</b>	<b>8 495 610</b>	<b>8 103 781</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-82 000	-79 374	-82 000
Fastighetsskötsel beställning	-34 000	-28 429	-31 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-50 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-70 000	-133 075	-80 000
Snöröjning/sandning	-35 000	0	-35 000
Städning entreprenad	-80 000	-77 983	-80 000
Städning enligt beställning	-23 000	-64 630	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-9 981	0
Hissbesiktning	-19 000	-23 307	-18 000
Myndighetstillsyn	-34 000	-8 910	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Sopphantering	0	-43 399	0
Gård	-15 000	0	-6 000
Serviceavtal	-39 000	-28 777	-40 000
Förbrukningsmateriel	-19 000	-7 528	-10 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 000
	<b>-454 000</b>	<b>-505 394</b>	<b>-456 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-229 000	0	-154 000
Brf Lägenheter	0	-40 350	0
Lokaler	0	-40 390	0
Förskola	0	-14 340	0
Gemensamma utrymmen	0	-9 283	0
Tvättstuga	0	-5 323	0
Entré/trapphus	0	-1 417	0
VVS	0	-80 065	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 335	0
Ventilation	0	-14 460	0
Elinstallationer	0	-20 487	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 490	0
Hiss	0	-65 365	0
Tak	0	-10 484	0
Fasad	0	-475	0
Mark/gård/utemiljö	0	-490	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-28 272	0
Vattenskada	0	-35 005	0
	<b>-229 000</b>	<b>-379 033</b>	<b>-154 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-80 834	0
Lokaler	0	-30 000	0
Förskola	0	-33 150	-150 000
Tvättstuga	0	0	-50 000
Lås	-50 000	0	-500 000
VVS	-100 000	0	0
Värmeanläggning	-125 000	-38 952	-250 000
Ventilation	-70 000	-165 151	-60 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-533 903	0
	<b>-345 000</b>	<b>-881 990</b>	<b>-1 010 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-182 000	-134 849	-180 000
Värme	-935 000	-838 953	-858 000
Vatten	-207 000	-218 121	-203 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-97 491	-65 000
Grovsopor	0	-2 589	0
	<b>-1 389 000</b>	<b>-1 292 004</b>	<b>-1 306 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-111 000	-117 085	-108 000
Tomträttsavgäld	-482 000	-481 900	-482 000
Samfällighetsavgift	0	-16 653	0
Kabel-TV	-83 000	-38 079	-80 000
Bredband	-148 000	-185 108	-137 000
	<b>-824 000</b>	<b>-838 826</b>	<b>-807 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-226 000	-230 006	-225 202
	<b>-226 000</b>	<b>-230 006</b>	<b>-225 202</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-8 000	-3 668	-3 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-20 252	-7 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Hysesförluster	0	-120	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 975	-20 000
Föreningskostnader	-6 000	-3 804	-3 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-4 062	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-236	0
Förvaltningsarvode	-147 000	-141 496	-141 000
Administration	-6 000	-7 416	-4 000
Konsultarvode	0	-12 100	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-450	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 930	-8 000
	<b>-214 000</b>	<b>-227 001</b>	<b>-199 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-132 000	-132 000	-132 000
Arbetsgivaravgifter	-38 000	-41 464	-38 000
	<b>-170 000</b>	<b>-173 464</b>	<b>-170 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 091 000	-1 090 734	-1 091 000
Inventarier	-18 000	-17 463	0
	<b>-1 109 000</b>	<b>-1 108 197</b>	<b>-1 091 000</b>



<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 960 000</b>	<b>-5 635 915</b>	<b>-5 418 202</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>3 309 440</b>	<b>2 859 695</b>	<b>2 685 579</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	97	0
Övriga ränteintäkter	0	10 845	0
Låneräntor	-750 000	-533 417	-810 000
Räntekostnader skattekonto	0	-416	0
Övriga räntekostnader	0	-382	0
	<b>-750 000</b>	<b>-523 273</b>	<b>-810 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>2 559 440</b>	<b>2 336 422</b>	<b>1 875 579</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

**LOKALKONTOR**

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

**KUNDTJÄNST**

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

**HUVUDKONTOR**

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

