

# 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.

### 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 boendenytta.

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 Engelbrekt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

#### Styrelsen

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Eva Monika Eriksson      | Ordförande |
| Sami Hayri Mikael Cakici | Ledamot    |
| Anders Sayson Lindberg   | Ledamot    |
| Mikael Alf Olsson        | Ledamot    |
| Björn Åke Johan Westblad | Ledamot    |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Anna Inger Elisabet Ahlbäck | Suppleant |
| Able Bashone Simmons        | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|                  |                  |                      |
|------------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson  | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
| Camilla Lindstaf | Suppleant Extern | Toresson Revision AB |

#### Valberedning

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Inger Ahlbäck | Sammanställande |
|---------------|-----------------|

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-11. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| JAKOBSBERG 2:1774    | 1961    | Järfälla |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.

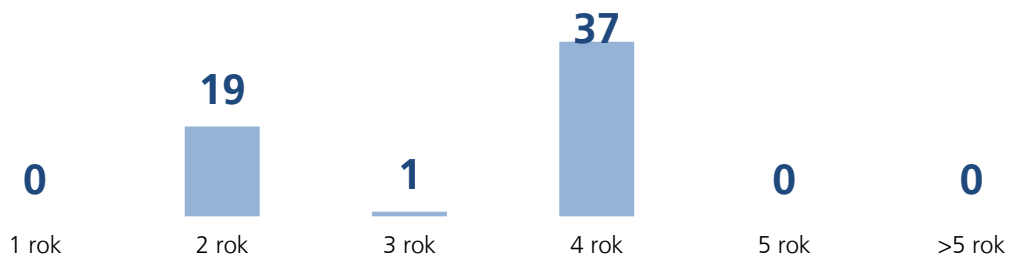
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 083 m<sup>2</sup>, varav 4 879 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 204 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu Tvättstuga

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                            | År          | Kommentar                                      |
|---------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------|
| Fasadvätt                                   | 2019        |                                                |
| Utbyte av samtliga rökluckor                | 2019        |                                                |
| Digitala termostater till radiatorerna      | 2018        |                                                |
| Utbyte av värmepump                         | 2017        |                                                |
| Underhållsplan                              | 2017        |                                                |
| Byte av armaturer i portuppgångar           | 2016        |                                                |
| Byte av balkongdörrar i samtliga lägenheter | 2016 - 2017 |                                                |
| Byte av befintliga elstolpar                | 2015        |                                                |
| Byte av garagedörrar                        | 2012        |                                                |
| Stambyte                                    | 2011 - 2012 | Komplett badrumsrenovering inkl trycksatta rör |
| Kodlås Entréer                              | 2010        |                                                |
| Radonsanering                               | 2010 - 2013 | Förstärkt självdrag via nya fläktar på taket   |
| Lägenhetsdörrar                             | 2003        | Byte till säkerhetsdörrar                      |
| Ventilation                                 | 2003        | Tätning av imkanaler i kök                     |
| Omläggning av tak                           | 2002        |                                                |
| Omputsning av fasad                         | 1986        | 1995 byte av fasad till plåt.                  |
| Renovering av balkonger                     |             | Slutet 80-talet                                |
| Planerat underhåll                          | År          |                                                |
| Översyn måleriarbeten                       | 2020        |                                                |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

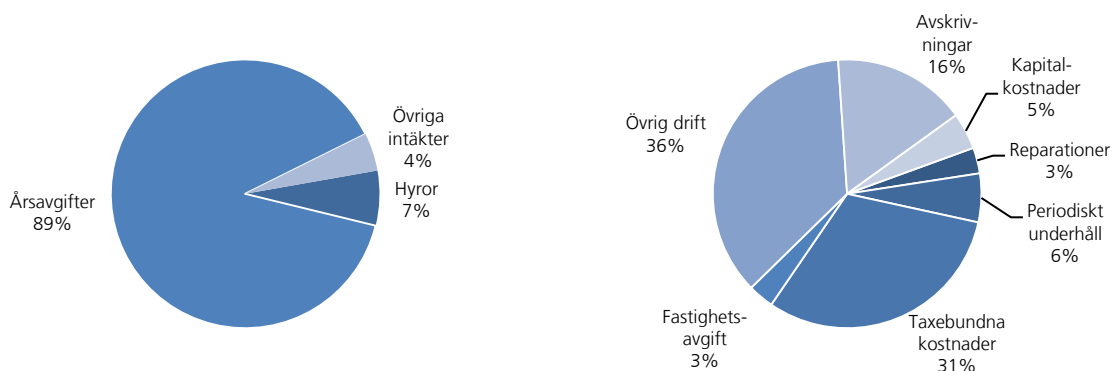
| Avtal                    | Leverantör                          |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör       | Telenor (Bredbandsbolaget), Com Hem |
| Internet uppkopplingstyp | Bredband                            |
| Lägenhetsförteckning     | SBC                                 |
| Ekonomisk förvaltning    | Kameral förvaltning av SBC          |
| Teknisk förvaltning      | Rubin Facilitetsservice             |
| Snöröjning               | Assars Trädgårdstjänst AB           |
| Fjärrvärme               | E.ON                                |
| El och elnät             | E.ON                                |
| Jourverksamhet           | Rubin Facilitetsservice             |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>873 954</b>   | <b>1 173 826</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 710 684        | 2 716 232        |
| Finansiella intäkter                     | 157              | 168              |
|                                          | <b>2 710 841</b> | <b>2 716 400</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 205 642        | 2 388 453        |
| Finansiella kostnader                    | 120 570          | 142 351          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 13 971           | 12 013           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 472 912          | 472 912          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 73 202           | 543              |
|                                          | <b>2 886 297</b> | <b>3 016 272</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>698 498</b>   | <b>873 954</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-175 456</b>  | <b>-299 872</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 1 377 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 494   | 494   | 494   | 494   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 155 | 2 252 | 2 349 | 2 446 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 17    | 18    | 15    | 17    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 113   | 123   | 117   | 116   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 24    | 27    | 29    | 29    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 24    | 29    | 43    | 59    |
| Soliditet (%)                            | 42    | 41    | 41    | 40    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -63   | -288  | 51    | -814  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 587 | 2 537 | 2 532 | 2 532 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 879 m<sup>2</sup> bostäder och 204 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 408 000                    | 0                        | 0                                                                      | 408 000                    |
| Inträdesavgifter               | 520                        | 0                        | 0                                                                      | 520                        |
| Kapitaltillskott               | 3 093 050                  | 0                        | 0                                                                      | 3 093 050                  |
| Fond för yttre underhåll       | 831 248                    | 169 851                  | -348 140                                                               | 1 009 537                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>4 332 818</b>           | <b>169 851</b>           | <b>-348 140</b>                                                        | <b>4 511 107</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 3 858 580                  | -169 851                 | 60 408                                                                 | 3 968 023                  |
| Årets resultat                 | -63 069                    | -63 069                  | 287 732                                                                | -287 732                   |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>3 795 511</b>           | <b>-232 920</b>          | <b>348 140</b>                                                         | <b>3 680 291</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>8 128 329</b>           | <b>-63 069</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>8 191 398</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                                     | -63 069          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 4 028 431        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-169 851</u>  |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>3 795 511</b> |

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

|                  |
|------------------|
| <u>161 251</u>   |
| <b>3 956 762</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2019              | 2018              |
|----------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 2 587 051         | 2 537 053         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 123 633           | 179 179           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>2 710 684</b>  | <b>2 716 232</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -1 676 054        | -1 592 736        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -194 989          | -384 225          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -334 600          | -411 493          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -447 698          | -473 329          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-2 653 340</b> | <b>-2 861 781</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>57 344</b>     | <b>-145 549</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 157               | 168               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -120 570          | -142 351          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-120 413</b>   | <b>-142 183</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-63 069</b>    | <b>-287 732</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-63 069</b>    | <b>-287 732</b>   |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 18 330 674        | 18 778 372        |
| Maskiner                                       | Not 9  | 0                 | 0                 |
| Inventarier                                    | Not 10 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>18 330 674</b> | <b>18 778 372</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>18 334 174</b> | <b>18 781 872</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |        | 338               | 100               |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12 | 818 456           | 980 480           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>818 794</b>    | <b>980 580</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 2 373             | 2 073             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 373</b>      | <b>2 073</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>821 168</b>    | <b>982 653</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>19 155 342</b> | <b>19 764 525</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Inträdesavgifter                               |           | 520               | 520               |
| Medlemsinsatser                                |           | 408 000           | 408 000           |
| Kapitaltillskott                               |           | 3 093 050         | 3 093 050         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 831 248           | 1 009 537         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>4 332 818</b>  | <b>4 511 107</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 3 858 580         | 3 968 023         |
| Årets resultat                                 |           | -63 069           | -287 732          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>3 795 511</b>  | <b>3 680 291</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>8 128 329</b>  | <b>8 191 398</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 2 877 850         | 10 515 660        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>2 877 850</b>  | <b>10 515 660</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 7 637 810         | 472 912           |
| Leverantörsskulder                             |           | 133 550           | 166 275           |
| Skatteskulder                                  |           | 13 239            | 5 746             |
| Övriga skulder                                 |           | 103 880           | 116 008           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 260 684           | 296 526           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>8 149 163</b>  | <b>1 057 467</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>19 155 342</b> | <b>19 764 525</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.

| <b>Avskrivningar</b>    | <b>2019</b>     | <b>2018</b> |
|-------------------------|-----------------|-------------|
| Byggnader               | 110 år          | 110 år      |
| Fastighetsförbättringar | 67 år           | 67 år       |
| Ventilation             | 20 år           | 20 år       |
| Port/säkerhetsdörr      | 30 år           | 30 år       |
| Tak                     | 30 år           | 30 år       |
| Tvättstuga              | Fullt avskriven | 5 år        |
| Stambyte                | 50 år           | 50 år       |

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

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                 | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 2 408 484        | 2 408 484        |
| Hyror parkering | 118 474          | 76 501           |
| Hyror garage    | 57 093           | 49 068           |
| Hyror förråd    | 3 000            | 3 000            |
|                 | <b>2 587 051</b> | <b>2 537 053</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Övriga erhållna bidrag | 123 333        | 179 179        |
| Övriga intäkter        | 300            | 0              |
|                        | <b>123 633</b> | <b>179 179</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetskötsel entreprenad           | 26 577           | 0                |
|              | Fastighetskötsel beställning           | 916              | 0                |
|              | Snöröjning/sandning                    | 46 838           | 78 638           |
|              | Städning entreprenad                   | 43 701           | 0                |
|              | Städning enligt beställning            | 50 888           | 0                |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 2 750            | 0                |
|              | Gård                                   | 0                | 1 150            |
|              | Serviceavtal                           | 7 779            | 4 922            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 9 414            | 11 501           |
|              | Brandskydd                             | 149 575          | 0                |
|              | Fordon                                 | 1 446            | 10 780           |
|              |                                        | <b>339 884</b>   | <b>106 991</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 5 715            | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 3 573            | 0                |
|              | Lås                                    | 2 464            | 900              |
|              | VVS                                    | 22 256           | 29 813           |
|              | Ventilation                            | 6 875            | 0                |
|              | Fönster                                | 8 285            | 2 025            |
|              | Balkonger/altaner                      | 33 900           | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 9 000            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 1 275            | 0                |
|              | Vattenskada                            | 2 364            | 0                |
|              |                                        | <b>86 707</b>    | <b>41 738</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 161 251          | 0                |
|              | VVS                                    | 0                | 310 640          |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 37 500           |
|              |                                        | <b>161 251</b>   | <b>348 140</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 84 016           | 86 132           |
|              | Värme                                  | 574 668          | 600 362          |
|              | Vatten                                 | 124 144          | 132 034          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 82 101           | 90 069           |
|              |                                        | <b>864 929</b>   | <b>908 597</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 70 914           | 67 552           |
|              | Självrisk                              | 23 250           | 0                |
|              | Kabel-TV                               | 40 380           | 39 489           |
|              | Bredband                               | 4 080            | 4 020            |
|              |                                        | <b>138 624</b>   | <b>111 061</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>84 659</b>    | <b>76 209</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 676 054</b> | <b>1 592 736</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 300            | 360            |
|              | Juridiska åtgärder              | 35 577         | 199 042        |
|              | Hysesförluster                  | 0              | 1              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 18 769         | 18 769         |
|              | Föreningskostnader              | 10 772         | 13 091         |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 99             | 323            |
|              | Förvaltningsarvode              | 104 240        | 101 064        |
|              | Administration                  | 6 197          | 9 664          |
|              | Korttidsinventarier             | 4 299          | 9 633          |
|              | Konsultarvode                   | 8 676          | 26 328         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 060          | 5 950          |
|              |                                 | <b>194 989</b> | <b>384 225</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                |                |
|              | Föreningen har haft en anställd.        |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 84 200         | 33 517         |
|              | Löner                                   | 162 192        | 262 160        |
|              | Sociala kostnader                       | 88 207         | 112 818        |
|              | Övriga personalkostnader                | 0              | 2 998          |
|              |                                         | <b>334 600</b> | <b>411 493</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 42 953         | 42 953         |
|              | Förbättringar        | 404 745        | 430 376        |
|              |                      | <b>447 698</b> | <b>473 329</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 25 143 019        | 25 143 019        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>25 143 019</b> | <b>25 143 019</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -6 364 648        | -5 891 319        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -447 698          | -473 329          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-6 812 346</b> | <b>-6 364 648</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>18 330 674</b> | <b>18 778 372</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 283 100           | 283 100           |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 39 201 000        | 34 000 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 17 416 000        | 13 400 000        |
|               |                                                | <b>56 617 000</b> | <b>47 400 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 56 000 000        | 47 400 000        |
|               | Lokaler                                        | 617 000           | 0                 |
|               |                                                | <b>56 617 000</b> | <b>47 400 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER</b>                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 173 660           | 173 660           |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>173 660</b>    | <b>173 660</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -173 660          | -173 660          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-173 660</b>   | <b>-173 660</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 75 631            | 75 631            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>75 631</b>     | <b>75 631</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -75 631           | -75 631           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-75 631</b>    | <b>-75 631</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

|               |                                                |                   |                   |                                  |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| <b>Not 11</b> | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |                                  |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                 | 3 500             | 3 500             |                                  |
|               |                                                | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |                                  |
| <b>Not 12</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                              | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |                                  |
|               | Skattekonto                                    | 122 332           | 108 599           |                                  |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 696 124           | 871 881           |                                  |
|               |                                                | <b>818 456</b>    | <b>980 480</b>    |                                  |
| <b>Not 13</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |                                  |
|               | Vid årets början                               | 1 009 537         | 867 337           |                                  |
|               | Reservering enligt stadgar                     | 169 851           | 142 200           |                                  |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                | 0                 | 0                 |                                  |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                 | 0                 | 0                 |                                  |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut            | -348 140          | 0                 |                                  |
|               | <b>Vid årets slut</b>                          | <b>831 248</b>    | <b>1 009 537</b>  |                                  |
| <b>Not 14</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                                  |
|               |                                                | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>                    |
|               |                                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>                |
|               | Handelsbanken                                  | 1,150 %           | 2 185 850         | 2 461 150                        |
|               | Handelsbanken                                  | 1,150 %           | 1 014 900         | 1 062 500                        |
|               | Handelsbanken                                  | 1,100 %           | 4 200 000         | 4 200 000                        |
|               | Handelsbanken                                  | 1,100 %           | 3 114 910         | 3 264 922                        |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>10 515 660</b> | <b>10 988 572</b>                |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -7 637 810        | -472 912                         |
|               |                                                |                   | <b>2 877 850</b>  | <b>10 515 660</b>                |
|               |                                                |                   |                   | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|               |                                                |                   |                   | 2021-06-01                       |
|               |                                                |                   |                   | 2021-07-30                       |
|               |                                                |                   |                   | 2020-06-01                       |
|               |                                                |                   |                   | 2020-06-01                       |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 151 100 kr.

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



| <b>Not 15</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 14 150 000        | 14 150 000        |

| <b>Not 16</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                      | 44 257            | 49 117            |
|               | Sociala avgifter                             | 13 905            | 23 572            |
|               | Ränta                                        | 1 913             | 2 003             |
|               | Avgifter och hyror                           | 200 609           | 186 296           |
|               | Semesterlön                                  | 0                 | 25 904            |
|               | Korttidsinventarier                          | 0                 | 9 633             |
|               |                                              | <b>260 684</b>    | <b>296 525</b>    |

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

JÄRFÄLLA den 11 / 3 2020



Eva Monika Eriksson  
*Ordförande*



Sami Hayri Mikael Cakici  
*Ledamot*



Anders Sayson Lindberg  
*Ledamot*



Mikael Alf Olsson  
*Ledamot*



Björn Åke Johan Westblad  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2020



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Engelbrekt, org.nr 713200-0196.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Engelbrekt för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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  
Engelbrekt för räkenskapsåret 2019 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 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.

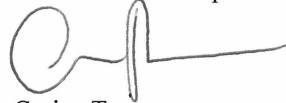
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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, 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.

Stockholm den 9 april 2020



Carina Toresson

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 2 392 000          | 2 408 484          | 2 408 000          |
| Hyror parkering                    | 122 000            | 118 474            | 108 756            |
| Hyror garage                       | 79 000             | 57 093             | 53 450             |
| Hyror förråd                       | 3 000              | 3 000              | 3 000              |
| Öresutjämning                      | 0                  | 0                  | 0                  |
| Övriga erhållna bidrag             | 0                  | 123 333            | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 300                | 0                  |
|                                    | <b>2 596 000</b>   | <b>2 710 684</b>   | <b>2 573 206</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -56 000            | -26 577            | 0                  |
| Fastighetsskötsel beställning      | -5 000             | -916               | -1 000             |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0                  | 0                  | -1 000             |
| Snöröjning/sandning                | -65 000            | -46 838            | -60 000            |
| Städning entreprenad               | -75 000            | -43 701            | 0                  |
| Städning enligt beställning        | 0                  | -50 888            | 0                  |
| OVK Obl. Ventilationskontroll      | 0                  | -2 750             | 0                  |
| Gård                               | -1 500             | 0                  | -13 000            |
| Serviceavtal                       | -6 000             | -7 779             | -13 000            |
| Förbrukningsmateriel               | -10 000            | -9 414             | -9 000             |
| Störningsjour och larm             | 0                  | 0                  | -1 000             |
| Brandskydd                         | 0                  | -149 575           | 0                  |
| Fordon                             | 0                  | -1 446             | 0                  |
|                                    | <b>-218 500</b>    | <b>-339 884</b>    | <b>-98 000</b>     |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -45 000            | 0                  | -71 000            |
| Tvättstuga                         | 0                  | -5 715             | 0                  |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -3 573             | 0                  |
| Lås                                | 0                  | -2 464             | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -22 256            | 0                  |
| Ventilation                        | 0                  | -6 875             | 0                  |
| Fönster                            | 0                  | -8 285             | 0                  |
| Balkonger/altaner                  | 0                  | -33 900            | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse        | 0                  | -1 275             | 0                  |
| Vattenskada                        | 0                  | -2 364             | 0                  |
|                                    | <b>-45 000</b>     | <b>-86 707</b>     | <b>-71 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Byggnad                            | 0                  | -161 251           | -289 625           |
|                                    | <b>0</b>           | <b>-161 251</b>    | <b>-289 625</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -91 000            | -84 016            | -79 000            |
| Värme                              | -586 000           | -574 668           | -545 322           |
| Vatten                             | -132 000           | -124 144           | -143 000           |
| Sophämtning/renhållning            | -85 000            | -82 101            | -78 000            |
|                                    | <b>-894 000</b>    | <b>-864 929</b>    | <b>-845 322</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -68 000            | -70 914            | -69 000            |
| Självrisk                          | 0                  | -23 250            | 0                  |
| Kabel-TV                           | -41 000            | -40 380            | -40 000            |
| Bredband                           | -4 900             | -4 080             | -4 000             |
|                                    | <b>-113 900</b>    | <b>-138 624</b>    | <b>-113 000</b>    |

|                                                  | Budget 2020       | Utfall 2019       | Budget 2019       |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -84 710           | -84 659           | -78 000           |
|                                                  | <b>-84 710</b>    | <b>-84 659</b>    | <b>-78 000</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -500              | -300              | -6 000            |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -35 577           | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -19 000           | -18 769           | -19 000           |
| Föreningskostnader                               | -13 500           | -10 772           | -11 000           |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -500              | -99               | 0                 |
| Förvaltningsarvode                               | -78 000           | -104 240          | -103 000          |
| Administration                                   | -10 000           | -6 197            | -6 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -4 299            | 0                 |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -8 676            | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -6 000            | -6 060            | -6 000            |
|                                                  | <b>-127 500</b>   | <b>-194 989</b>   | <b>-151 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Lön - fastighetsskötsel                          | -75 000           | -162 192          | -118 500          |
| Styrelsearvode                                   | -85 000           | -84 200           | -56 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -23 600           | -77 408           | -51 000           |
| Löneskatt                                        | 0                 | -1 641            | 0                 |
| FORA                                             | 0                 | -9 158            | 6 500             |
|                                                  | <b>-183 600</b>   | <b>-334 600</b>   | <b>-219 000</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad                                          | -43 000           | -42 953           | -43 000           |
| Förbättringar                                    | -405 000          | -404 745          | -431 000          |
|                                                  | <b>-448 000</b>   | <b>-447 698</b>   | <b>-474 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-2 115 210</b> | <b>-2 653 340</b> | <b>-2 338 947</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>480 790</b>    | <b>57 344</b>     | <b>234 259</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 157               | 0                 |
| Låneräntor                                       | -120 000          | -120 534          | -147 000          |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -36               | 0                 |
|                                                  | <b>-120 000</b>   | <b>-120 413</b>   | <b>-147 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>360 790</b>    | <b>-63 069</b>    | <b>87 259</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 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](http://WWW.SBC.SE)