



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Färnebofjärden



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Björn Lindeborg             | Ordförande |
| Helén Kristina Björk Vestin | Ledamot    |
| Martin Norén                | Ledamot    |
| Barbara-Jean Karin Powell   | Ledamot    |
| Erik Magnus Sjöberg         | Ledamot    |

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Jennifer Valeria Ahlm     | Suppleant |
| Jörgen Lauge Kristensen   | Suppleant |
| Lars Jonas Emanuel Reuter | Suppleant |
| Ulf Göran Sundwall        | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| BDO Mälardalen AB | Auktoriserad Revisor |
|-------------------|----------------------|

### Valberedning

Pär Andersson  
Maria Gräns  
Erik Mankowitz

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Färnebofjärden 2     | 2014    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Norderuropa Försäkring AB.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

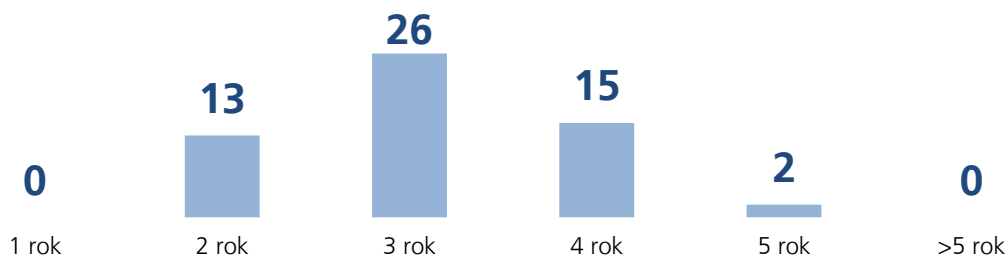
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 587 m<sup>2</sup>, varav 4 596 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 991 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Fastighetsmäklare

### Yta

94 m<sup>2</sup>

### Löptid

2022-12-31 Förlängs tre år i taget om ej uppsagt 9 månader innan hyrestidens utgång

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

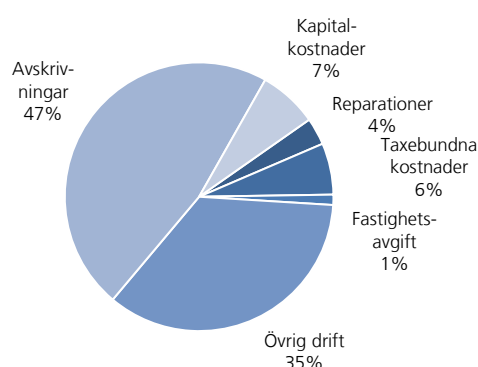
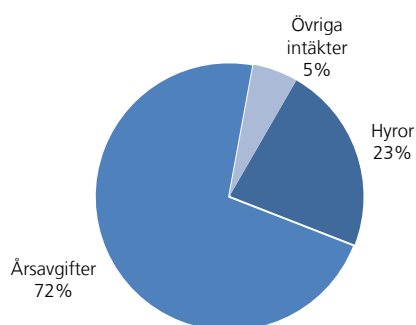
| Avtal  | Leverantör                         |
|--|------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning | Österåkers Bostadsrättsförvaltning |
| Teknisk förvaltning & fastighetskötsel       | A.S. Underhåll                     |
| Städning                                     | Danigo                             |
| Snöröjning                                   | Solid Fastighetspartner            |
| Kabel-TV                                     | Com Hem                            |
| Elnät  | Ellevio                            |
| Elhandel                                     | Svensk Naturenergi                 |
| Värme  | Fortum Värme                       |
| Vatten                                       | Stockholm Vatten                   |
| Sopsug                                       | Envac                              |
| Återvinning                                  | Suez Recycling                     |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>983 094</b>   | <b>807 969</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 4 418 574        | 4 383 194        |
| Finansiella intäkter                     | 375              | 1 718            |
|  | <b>4 418 949</b> | <b>4 384 912</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 890 987        | 2 853 920        |
| Finansiella kostnader                    | 445 275          | 467 365          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 161 990          | 4 200            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 1 100 000        | 825 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 96 496           | 59 300           |
|  | <b>4 694 749</b> | <b>4 209 786</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>707 294</b>   | <b>983 094</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-275 800</b>  | <b>175 125</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

Garantiarbeten från 5-årsbesiktning är samtliga åtgärdade.

Tätning i fasad vid balkonger har utförts. Detta utfördes som garantiarbete.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Föreningen använder sig av IMD för varmvatten och kallvatten. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning för IMD gjorts under året men också rättningar för år 2018 och 2019 har gjorts. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjorda under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020. Föreningen använder sig från och med 2020 av IMD för laddstolpar.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 692    | 692    | 692    | 692    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 2 949  | 2 907  | 2 824  | 2 781  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 230  | 8 470  | 8 649  | 8 910  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 29     | 29     | 55     | 31     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 29     | 51     | 57     | 60     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 7      | 10     | 13     | 13     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 80     | 84     | 75     | 76     |
| Soliditet (%)                            | 86     | 86     | 86     | 86     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 890 | -1 918 | -1 923 | -1 739 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 299  | 4 321  | 4 392  | 4 428  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 596 m<sup>2</sup> bostäder och 991 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             | 170 000 000                | 0                        | 0  | 170 000 000                |
| Upplåtelseavgifter             | 82 870 000                 | 0                        | 0  | 82 870 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 561 347                    | 114 900                  | 0  | 446 447                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>253 431 347</b>         | <b>114 900</b>           | <b>0</b>   | <b>253 316 447</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -9 165 956                 | -114 900                 | -1 917 911   | -7 133 145                 |
| Årets resultat                 | -1 889 507                 | -1 889 507               | 1 917 911  | -1 917 911                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-11 055 462</b>         | <b>-2 004 407</b>        | <b>0</b>   | <b>-9 051 056</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>242 375 885</b>         | <b>-1 889 507</b>        | <b>0</b>   | <b>244 265 391</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| årets resultat   | -1 889 507         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 051 055         |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -114 900           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-11 055 462</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-11 055 462</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 | 4 298 583         | 4 320 922         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 119 991           | 62 272            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>4 418 574</b>  | <b>4 383 194</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 439 932        | -2 515 840        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -290 072          | -241 112          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -160 983          | -106 312          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -2 972 193        | -2 972 193        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-5 863 180</b> | <b>-5 835 457</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-1 444 607</b> | <b>-1 452 264</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 375               | 1 718             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -445 275          | -467 365          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-444 900</b>   | <b>-465 647</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-1 889 507</b> | <b>-1 917 911</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-1 889 507</b> | <b>-1 917 911</b> |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                                   | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>             |                    |                    |
| Byggnader Not 8,13                                  | 279 762 641        | 282 734 834        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>       | <b>279 762 641</b> | <b>282 734 834</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>279 762 641</b> | <b>282 734 834</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                      |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                        | 165 059            | 5 231              |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9        | 610 053            | 785 562            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 | 264 925            | 264 925            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                | <b>1 040 037</b>   | <b>1 055 719</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                               |                    |                    |
| Kassa och bank                                      | 178 259            | 276 387            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                         | <b>178 259</b>     | <b>276 387</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>1 218 296</b>   | <b>1 332 105</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>280 980 937</b> | <b>284 066 939</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                                |           | 252 870 000        | 252 870 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 561 347            | 446 447            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>253 431 347</b> | <b>253 316 447</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -9 165 956         | -7 133 145         |
| Årets resultat                                 |           | -1 889 507         | -1 917 911         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-11 055 462</b> | <b>-9 051 056</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>242 375 885</b> | <b>244 265 391</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 36 727 000         | 37 827 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>36 727 000</b>  | <b>37 827 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 1 100 000          | 1 100 000          |
| Leverantörsskulder                             |           | 174 797            | 208 049            |
| Skatteskulder                                  |           | 155 880            | 153 360            |
| Övriga skulder                                 |           | 39 795             | 115 979            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 407 580            | 397 160            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 878 052</b>   | <b>1 974 548</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>280 980 937</b> | <b>284 066 939</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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2020   | 2019   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |
| Laddstationer | 15 år  | 15 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2020             | 2019             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 3 179 997        | 3 179 997        |
| Hyror lokaler momspliktiga | 277 199          | 273 218          |
| Hyror garage               | 720 875          | 649 938          |
| Vattenintäkter             | 2 400            | 2 400            |
| Kallvattenintäkter*        | 20 840           | 42 540           |
| Varmvattenintäkter*        | 84 731           | 162 931          |
| Elintäkter laddstolpe moms | 2 471            | 0                |
| Värmeintäkter              | 10 059           | 9 900            |
| Öresutjämning              | 11               | -2               |
|                            | <b>4 298 583</b> | <b>4 320 922</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2020           | 2019          |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 100 811        | 4 991         |
| Övriga intäkter       | 19 180         | 57 281        |
|                       | <b>119 991</b> | <b>62 272</b> |

\*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 198 476          | 102 087          |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 3 084            | 7 401            |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 10 015           | 9 344            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 7 996            | 7 996            |
|              | Städning entreprenad                   | 0                | 93 395           |
|              | Städning enligt beställning            | 7 315            | 0                |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 32 365           |
|              | Hissbesiktning                         | 7 706            | 9 241            |
|              | Myndighets tillsyn                     | 0                | 11 942           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 6 900            | 28 620           |
|              | Sophantering                           | 93 540           | 77 299           |
|              | Gård                                   | 2 692            | 8 877            |
|              | Serviceavtal                           | 106 289          | 45 005           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 16 438           | 27 572           |
|              | Teleport/hissanläggning                | 21 475           | 0                |
|              | Brandskydd                             | 4 846            | 0                |
|              | Fordon                                 | 209              | 0                |
|              |  | <b>486 982</b>   | <b>461 143</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Lokaler                                | 3 443            | 1 500            |
|              | Sophantering/återvinning               | 63 686           | 54 663           |
|              | Entré/trapphus                         | 9 477            | 2 869            |
|              | Lås                                    | 25 610           | 19 870           |
|              | VVS                                    | 0                | 2 262            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 6 085            | 1 990            |
|              | Ventilation                            | 44 620           | 10 395           |
|              | Elinstallationer                       | 37 448           | 3 425            |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 19 789           |
|              | Hiss                                   | 8 778            | 21 380           |
|              | Garage/parkering                       | 5 561            | 22 040           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 1 501            | 0                |
|              |  | <b>206 209</b>   | <b>160 181</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 162 529          | 161 340          |
|              | Värme*                                 | 161 597          | 285 808          |
|              | Vatten*                                | 40 402           | 57 270           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 26 852           | 28 744           |
|              |  | <b>391 380</b>   | <b>533 162</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 56 134           | 54 116           |
|              | Tomträttsavgäld                        | 1 059 700        | 1 059 700        |
|              | Samfällighetsavgift                    | 46 469           | 51 742           |
|              | Kabel-TV                               | 115 119          | 117 857          |
|              |  | <b>1 277 422</b> | <b>1 283 415</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>77 940</b>    | <b>77 940</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 439 932</b> | <b>2 515 840</b> |

\*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | Tele- och datakommunikation              | 7 184            | 4 437            |
|              | Juridiska åtgärder                       | 99 025           | 30 905           |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 6 750            | 4 250            |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 22 410           | 18 679           |
|              | Föreningskostnader                       | 6 412            | 12 445           |
|              | Styrelseomkostnader                      | 0                | 13 315           |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 11 071           | 1 611            |
|              | Förvaltningsarvode                       | 71 804           | 70 161           |
|              | Förvaltningsarvoden övriga               | 21 646           | 15 800           |
|              | Administration                           | 33 835           | 11 222           |
|              | Konsultarvode                            | 3 785            | 58 288           |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 6 150            | 0                |
|              |  | <b>290 072</b>   | <b>241 112</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               | 122 500          | 80 900           |
|              | Sociala kostnader                        | 38 483           | 25 412           |
|              |  | <b>160 983</b>   | <b>106 312</b>   |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | Byggnad                                  | 2 967 700        | 2 967 700        |
|              | Förbättringar                            | 4 493            | 4 493            |
|              |  | <b>2 972 193</b> | <b>2 972 193</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>  | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                    |                    |
|               | Vid årets början  | 296 837 400        | 296 837 400        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>296 837 400</b> | <b>296 837 400</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                    |                    |
|               | Vid årets början  | -14 102 566        | -11 130 373        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -2 972 193         | -2 972 193         |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-17 074 759</b> | <b>-14 102 566</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>279 762 641</b> | <b>282 734 834</b> |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 133 800 000        | 133 800 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 113 994 000        | 113 994 000        |
|               |   | <b>247 794 000</b> | <b>247 794 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                    |                    |
|               | Bostäder  | 240 000 000        | 240 000 000        |
|               | Lokaler   | 7 794 000          | 7 794 000          |
|               |   | <b>247 794 000</b> | <b>247 794 000</b> |
|               | Fastigheten är upplåten med tomträtt.                   |                    |                    |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | Skattekonto   | 78 199             | 78 855             |
|               | Momsavräkning   | 347                | 0                  |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 529 035            | 706 707            |
|               | Avräkning övrigt  | 2 471              | 0                  |
|               |   | <b>610 053</b>     | <b>785 562</b>     |
| <b>Not 10</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | Tomträttsavgäld   | 264 925            | 264 925            |
|               |   | <b>264 925</b>     | <b>264 925</b>     |
| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                         | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | Vid årets början  | 446 447            | 331 547            |
|               | Reservering enligt stadgar                              | 114 900            | 114 900            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                         | 0                  | 0                  |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                          | 0                  | 0                  |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut                     | 0                  | 0                  |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                   | <b>561 347</b>     | <b>446 447</b>     |

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank                                       | 1,310 %                         | 8 800 000                    | 9 900 000                    | 2023-06-07                       |
| Swedbank                                       | 1,390 %                         | 11 000 000                   | 11 000 000                   | 2030-01-25                       |
| Swedbank                                       | 1,250 %                         | 7 027 000                    | 7 027 000                    | 2028-01-25                       |
| Swedbank                                       | 0,860 %                         | 11 000 000                   | 11 000 000                   | 2022-01-25                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>37 827 000</b>            | <b>38 927 000</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -1 100 000                   | -1 100 000                   |                                  |
|  |                                 | <b>36 727 000</b>            | <b>37 827 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 327 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 44 000 000        | 44 000 000        |

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                               | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta                         | 50 913            | 42 553            |
| Avgifter och hyror            | 346 653           | 345 263           |
| Fastighetsskötsel beställning | 10 015            | 9 344             |
|                               | <b>407 581</b>    | <b>397 160</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärdande av anmärkningar från OVK-besiktning har upphandlats. Dock har inte åtgärderna kunnat genomföras pga Covid-19 restriktioner.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 17/5 2021



Björn Lindeborg  
Ordförande




Helén Kristina Björk Vesin  
Ledamot



Martin Norén  
Ledamot



Barbara-Jean Karin Powell  
Ledamot



Erik Magnus Sjöberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2021  
BDO Mälardalen AB



Josefine Johansson  
Auktoriserad revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden  
Org.nr. 769626-1127

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

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

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

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

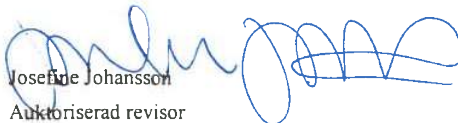
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 21 maj 2021

BDO Mälardalen AB

  
Josefine Johansson  
Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2021</b> | <b>Utfall 2020</b> | <b>Budget 2020</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 3 180 000          | 3 179 997          | 3 180 000          |
| Hyror lokaler momspliktiga         | 277 200            | 277 199            | 273 216            |
| Hyror garage                       | 729 000            | 720 875            | 729 000            |
| Vattenintäkter                     | 2 400              | 2 400              | 2 400              |
| Kallvattenintäkter                 | 42 000             | 20 840             | 42 000             |
| Varmvattenintäkter                 | 168 000            | 84 731             | 168 000            |
| Elintäkter laddstolpe moms         | 0                  | 2 471              | 0                  |
| Värmeintäkter                      | 10 000             | 10 059             | 9 900              |
| Öresutjämning                      | 0                  | 11                 | 0                  |
| Fakturerade kostnader              | 0                  | 100 811            | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 19 180             | 0                  |
|                                    | <b>4 408 600</b>   | <b>4 418 574</b>   | <b>4 404 516</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -192 000           | -198 476           | -92 448            |
| Fastighetsskötsel beställning      | -2 400             | -3 084             | -8 040             |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0                  | -10 015            | 0                  |
| Snöröjning/sandning                | -8 400             | -7 996             | -9 000             |
| Städning entreprenad               | 0                  | 0                  | -93 600            |
| Städning enligt beställning        | -12 000            | -7 315             | 0                  |
| Hissbesiktning                     | -12 000            | -7 706             | -8 400             |
| Gemensamma utrymmen                | 0                  | -6 900             | 0                  |
| Sophantering                       | -84 000            | -93 540            | -40 800            |
| Gård                               | -9 600             | -2 692             | -9 720             |
| Serviceavtal                       | -48 000            | -106 289           | -32 975            |
| Förbrukningsmateriel               | -14 400            | -16 438            | -30 000            |
| Teleport/hissanläggning            | 0                  | -21 475            | 0                  |
| Brandskydd                         | 0                  | -4 846             | 0                  |
| Fordon                             | 0                  | -209               | 0                  |
|                                    | <b>-382 800</b>    | <b>-486 982</b>    | <b>-324 983</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Lokaler                            | -5 400             | -3 443             | 0                  |
| Sophantering/återvinning           | -48 900            | -63 686            | -45 600            |
| Entré/trapphus                     | -14 400            | -9 477             | 0                  |
| Lås                                | 0                  | -25 610            | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral       | -9 120             | -6 085             | 0                  |
| Ventilation                        | -33 600            | -44 620            | 0                  |
| Elinstallationer                   | -14 040            | -37 448            | 0                  |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 0                  | 0                  | -21 600            |
| Hiss                               | -40 800            | -8 778             | 0                  |
| Garage/parkering                   | 0                  | -5 561             | -24 000            |
| Skador/klotter/skadegörelse        | 0                  | -1 501             | 0                  |
|                                    | <b>-166 260</b>    | <b>-206 209</b>    | <b>-91 200</b>     |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -171 600           | -162 529           | -168 000           |
| Värme                              | -264 756           | -161 597           | -288 000           |
| Vatten                             | -84 000            | -40 402            | -76 800            |
| Sophämtning/renhållning            | -25 920            | -26 852            | -25 200            |
|                                    | <b>-546 276</b>    | <b>-391 380</b>    | <b>-558 000</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -57 240           | -56 134           | -55 200           |
| Tomträttsavgäld                                  | -1 060 000        | -1 059 700        | -1 060 000        |
| Samfällighetsavgift                              | -54 000           | -46 469           | -54 000           |
| Kabel-TV   | -120 000          | -115 119          | -120 000          |
|  | <b>-1 291 240</b> | <b>-1 277 422</b> | <b>-1 289 200</b> |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -77 940           | -77 940           | -77 940           |
|  | <b>-77 940</b>    | <b>-77 940</b>    | <b>-77 940</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -4 800            | -7 184            | 0                 |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -99 025           | 0                 |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -6 750            | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -22 656           | -22 410           | -18 720           |
| Föreningskostnader                               | -9 600            | -6 412            | -12 000           |
| Styrelseomkostnader                              | 0                 | 0                 | -3 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -6 000            | -11 071           | 0                 |
| Förvaltningsarvode                               | -54 000           | -71 804           | -81 000           |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | -16 800           | -21 646           | 0                 |
| Administration                                   | -29 000           | -33 835           | -9 360            |
| Konsultarvode                                    | -6 000            | -3 785            | -19 200           |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | 0                 | -6 150            | 0                 |
|  | <b>-148 856</b>   | <b>-290 072</b>   | <b>-143 280</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -96 000           | -122 500          | -94 600           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -30 000           | -38 483           | -29 724           |
|  | <b>-126 000</b>   | <b>-160 983</b>   | <b>-124 324</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -2 967 700        | -2 967 700        | -2 967 700        |
| Förbättringar                                    | -4 494            | -4 493            | -4 500            |
|  | <b>-2 972 194</b> | <b>-2 972 193</b> | <b>-2 972 200</b> |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    |                   |                   |                   |
|  | <b>-5 711 566</b> | <b>-5 863 180</b> | <b>-5 581 127</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |                   |                   |                   |
|  | <b>-1 302 966</b> | <b>-1 444 607</b> | <b>-1 176 611</b> |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 306               | 0                 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 69                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -454 224          | -445 269          | -480 000          |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -6                | 0                 |
|  | <b>-454 224</b>   | <b>-444 900</b>   | <b>-480 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  |                   |                   |                   |
|  | <b>-1 757 190</b> | <b>-1 889 507</b> | <b>-1 656 611</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)