



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Röllingby 1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2030.
- 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 1993-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Styrelsen

Karl Olof Keijser	Vice ordförande
Anna Enos	Ledamot
Eva Gabriella Löfgren	Ledamot

Inga Gunilla Burell	Suppleant
Bo Carl Eric Nystedt	Suppleant
Eva Margareta Wennberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sven Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
-----------------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smedby 25:2	2000	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

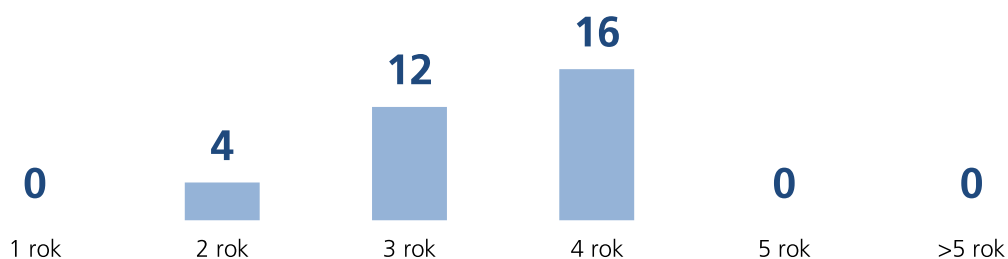
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus och 2 småhus.
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 854 m², varav 2 854 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Ventilationskontroll
Ytterdörr	2020	23-an
Dagvattenbrunn	2020	Hålet fylls upp
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsfläkt 23-an	2021	Utbyte
Underhållsplan	2021	
Fasad på punkthus	2021	Besiktning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

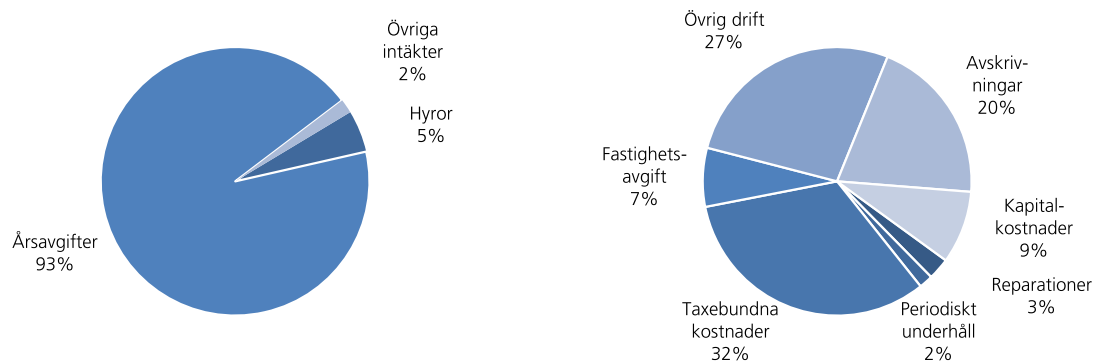
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	WIAB Service
Snöröjning	Stockholm Utemiljö AB
Städning	Ojas Fönsterputs & Städ AB
Hissavtal	Kone AB
El	Mälarenergi
Värme	Eon
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning	Roslagsvatten
Lägenhetsförteckning	SBC BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Telenor
John Witt	Trädgårdsskötsel

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 271 931	2 785 530
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 253 204	2 205 156
Finansiella intäkter	11	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 978	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	125 487
	2 255 192	2 330 643
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 458 628	1 450 581
Finansiella kostnader	179 805	182 140
Ökning av kortfristiga fordringar	0	42 771
Minskning av långfristiga skulder	225 000	168 750
Minskning av kortfristiga skulder	87 657	0
	1 951 091	1 844 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 576 033	3 271 931
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	304 102	486 401

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Vi har målat om portalen på 23-an.

Hålet vid dagvattenbrunnen har minskats.

Styrelsen uppfattar stämningen som god i föreningen och tackar samtliga medlemmar för gott och trevligt samarbete under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	736	722	722	724
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 592	6 671	6 730	6 809
Elkostnad/m ² totalyta	31	32	34	32
Värmekostnad/m ² totalyta	119	117	117	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	66	52	58	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	64	64	67
Soliditet (%)	62	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	201	159	365	361
Nettoomsättning (tkr)	2 233	2 194	2 195	2 218

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 854 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 300 000	0	0	28 300 000
Fond för yttre underhåll	1 168 561	270 000	-139 438	1 037 999
S:a bundet eget kapital	29 468 561	270 000	-139 438	29 337 999
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 549 168	-270 000	298 473	2 520 696
Årets resultat	201 382	201 382	-159 035	159 035
S:a fritt eget kapital	2 750 550	-68 618	139 438	2 679 730
S:a eget kapital	32 219 111	201 382	0	32 017 729

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	201 382
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 819 169
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-270 000</u>
summa balanserat resultat	2 750 551

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

<u>33 851</u>
2 784 402

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 233 243	2 193 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 960	11 457
Summa rörelseintäkter		2 253 204	2 205 156
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 250 471	-1 186 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 598	-90 420
Personalkostnader	Not 6	-108 559	-173 191
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-413 400	-413 400
Summa rörelsekostnader		-1 872 028	-1 863 981
RÖRELSERESULTAT		381 176	341 175
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 805	-182 140
Summa finansiella poster		-179 794	-182 140
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		201 382	159 035
ÅRETS RESULTAT		201 382	159 035

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	47 851 295	48 264 695
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 851 295	48 264 695
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 851 295	48 264 695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 360 470	2 051 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	5 621	11 457
Summa kortfristiga fordringar		2 366 151	2 062 827
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 357 282	1 358 482
Summa kassa och bank		1 357 282	1 358 482
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 723 433	3 421 309
SUMMA TILLGÅNGAR		51 574 728	51 686 004

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 300 000	28 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 168 561	1 037 999
Summa bundet eget kapital		29 468 561	29 337 999
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 549 168	2 520 696
Årets resultat		201 382	159 035
Summa fritt eget kapital		2 750 550	2 679 730
SUMMA EGET KAPITAL		32 219 111	32 017 729
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 589 820	18 814 820
Summa långfristiga skulder		18 589 820	18 814 820
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	225 000	225 000
Leverantörsskulder		19 469	116 552
Skatteskulder		225 712	188 904
Övriga skulder		4 853	6 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	290 763	316 409
Summa kortfristiga skulder		765 797	853 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 574 728	51 686 004

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 100 483	2 059 298
Hyror parkering moms	19 465	17 483
Hyror parkering	17 713	20 587
Hyror carport	77 200	76 000
Varmvattenintäkter	16 297	18 352
Elintäkter	615	615
Överlåtelse/pantsättning	1 395	1 395
Öresutjämning	76	-30
	2 233 243	2 193 699

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	17 570	11 457
Övriga intäkter	2 390	0
	19 960	11 457

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	13 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	103 533	5 263
	Snöröjning/sandning	23 181	42 525
	Städning entreprenad	37 611	37 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	39 250	0
	Hissbesiktning	2 313	2 250
	Myndighetstillsyn	0	19 375
	Gård	9 973	3 352
	Serviceavtal	26 310	16 314
	Förbrukningsmateriel	1 982	694
	Brandskydd	4 150	0
	Fordon	0	1 178
		248 302	141 451
	Reparationer		
	Lås	5 785	802
	VVS	25 544	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	22 914
	Ventilation	0	1 850
	Elinstallationer	4 685	0
	Hiss	7 437	4 555
	Mark/gård/utemiljö	9 713	0
	Garage/parkering	0	1 927
		53 164	32 048
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	33 851	0
	Elinstallationer	0	59 607
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	33 858
	Tak	0	16 973
	Mark/gård/utemiljö	0	29 000
		33 851	139 438
	Taxebundna kostnader		
	El	87 115	90 354
	Värme	339 671	334 909
	Vatten	187 053	149 708
	Sophämtning/renhållning	56 720	55 015
		670 559	629 986
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 697	72 428
	Bredband	61 556	60 836
		100 253	133 264
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	144 342	110 784
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 250 471	1 186 971

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	900
	Medlemsinformation	0	630
	Tele- och datakommunikation	6 663	6 582
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	22 500
	Föreningskostnader	2 612	816
	Styrelseomkostnader	524	258
	Fritids- och trivselkostnader	844	1 738
	Förvaltningsarvode	43 680	42 992
	Förvaltningsarvoden övriga	4 722	4 563
	Administration	5 416	3 031
	Korttidsinventarier	1 390	1 470
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		99 598	90 420
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	80 000	90 000
	Löner	13 200	57 800
	Sociala kostnader	15 359	25 391
		108 559	173 191
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	413 400	413 400
		413 400	413 400

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 000 000	53 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	53 000 000	53 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 735 305	-4 321 905
	Årets avskrivningar enligt plan	-413 400	-413 400
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 148 705	-4 735 305
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 851 295	48 264 695
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 660 000	11 660 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 500 000	29 500 000
	Taxeringsvärde mark	11 190 000	11 190 000
		40 690 000	40 690 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 690 000	40 690 000
		40 690 000	40 690 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 200	136 200
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	136 200	136 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-136 200	-136 200
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-136 200	-136 200
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	141 719	137 921
	Klientmedel hos SBC	2 218 751	1 913 449
		2 360 470	2 051 370
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vidarefakturering av reparationskostnader	0	11 457
	Varmvattenintäkt	5 621	0
		5 621	11 457

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 037 999	776 218
	Reservering enligt stadgar	270 000	270 000
	Reservering enligt stadgar och stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-139 438	-8 219
	Vid årets slut	1 168 561	1 037 999

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,950 %	18 814 820	19 039 820	2022-01-19
	Summa skulder till kreditinstitut		18 814 820	19 039 820	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-225 000	-225 000	
			18 589 820	18 814 820	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 464 820 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 750 000	24 750 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	80 000	90 000
	Sociala avgifter	14 463	17 289
	Ränta	23 832	24 117
	Avgifter och hyror	172 468	185 003
		290 763	316 409

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En ny underhållsplan utarbetas av Sustend.

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

ÖSTERÅKER den 9/3 2021

K. Olof Keijser
Karl Olof Keijser
Vice ordförande

Anna Ehos
Anna Ehos
Ledamot

Gabriella Löfgren
Eva Gabriella Löfgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2021

Sven Torbjörn Larsson
Sven Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Röllingby 1, org. nr 769600-0376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Röllingby 1 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 revisionssed 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 utvärderar, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Röllingby 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser 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.

Solna den 20 maj 2021

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se