



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Moränen



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Moränen

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 2020 och 2067.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2002-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2002-12-02 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

Albert Azimi	Ledamot
Lars Johan Djurström	Ledamot
Anna Ingrid Maria Lidberg	Ledamot
Krister Adolf Lindmark	Ledamot
Anna Maria Victoria Lundström	Ledamot
Max Ola Möller	Ledamot

Ebba Helena Louise Nilsson	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Johan Engdal	Ordinarie Extern	Sonora Revision
--------------	------------------	-----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STOCKHOLM MORÄNEN *2	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

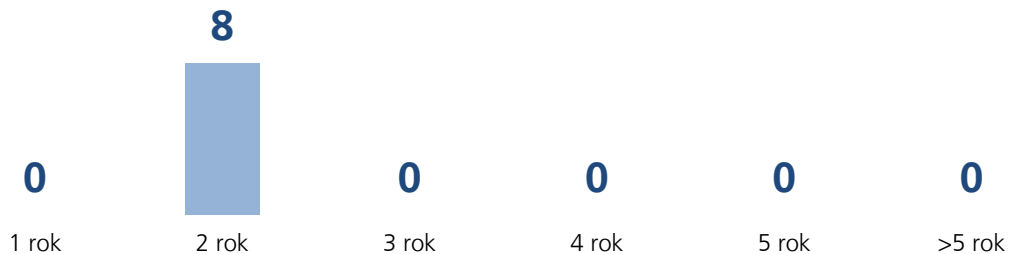
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 451 m<sup>2</sup>, varav 364 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 87 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Källarplan
Förråd	Källarplan
Trapphus	Två plan
Trädgård	
Garage och parkeringsplatser	Tre garage, åtta parkeringsplatser

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2067.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning takpannor inkl papp och läkt samt byte av plådetaljer	2020	
Åtgärd av ventilationen i två lägenheter	2019	
Energideklaration	2019	
Ny tvättmaskin	2019	
Ny tvättmaskin	2018	
Ventilationskontroll	2018	
Ny torktumlare	2018	
Underhåll av radiatorer	2017	Luftning av element
Underhåll av el i dubbelgarage	2017	Nytt proppskåp och ny armatur
Trädgårdsunderhåll	2016	Grävt och planterat för 6 nya buskar
Balkongbygge	2016 - 2017	Ej färdig, på grund av ej besiktigad
Balkongbygge	2016 - 2017	Godkända i besiktning under -17
Lagning av trappräcke	2016	Klart och genomfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya radiatorer	2021	Byte av de som ej fungerar bra
Fönsterbyte	2021	
Fibernät	2021	
Elstambyte	2026	
Relining liggande avloppsstammar bottenplatta	2026	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

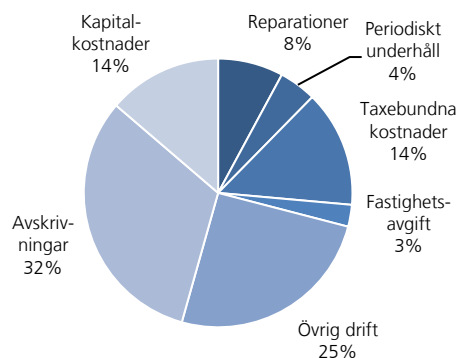
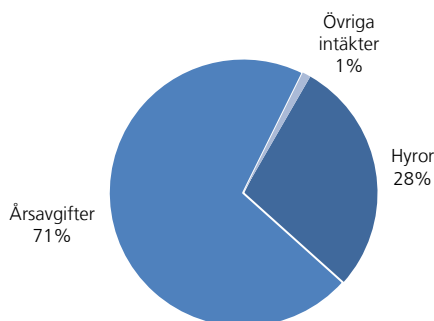
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>142 985</b>	<b>105 928</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	344 093	284 890
Finansiella intäkter	3	38
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 991
Ökning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	38 119	30 447
	<b>1 382 215</b>	<b>317 366</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	289 919	223 158
Finansiella kostnader	73 182	57 151
Ökning av materiella anläggningstillgångar	643 590	0
Ökning av kortfristiga fordringar	11 309	0
	<b>1 018 000</b>	<b>280 309</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>507 201</b>	<b>142 985</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>364 215</b>	<b>37 057</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

Garage +förråd uthyres.

Två avflyttade varav den ena hade ordförandeskapet.

Taket byttes ut.

Fiber blev indraget.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 9  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 9

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	668	522	522	464
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 834	8 087	8 087	8 087
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	124	119	106	86
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	18	23	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	162	127	99	108
Soliditet (%)	30	39	40	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-189	-49	-36	-890
Nettoomsättning (tkr)	343	285	262	203

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 364 m<sup>2</sup> bostäder och 87 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 173 000	0	0	4 173 000
Upplåtelseavgifter	149 680	0	0	149 680
Fond för yttre underhåll	489 773	243 590	-5 621	251 804
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 812 453</b>	<b>243 590</b>	<b>-5 621</b>	<b>4 574 484</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 825 190	-243 590	-43 588	-2 538 012
Årets resultat	-188 882	-188 882	49 209	-49 209
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 014 072</b>	<b>-432 472</b>	<b>5 621</b>	<b>-2 587 221</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 798 381</b>	<b>-188 882</b>	<b>0</b>	<b>1 987 263</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-188 882
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 581 600
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-243 590</u>
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 014 072</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

23 920

**-2 990 152**

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	342 568	284 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 525	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>344 093</b>	<b>284 890</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-163 458	-113 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 387	-109 941
Personalkostnader	Not 6	-74	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-169 877	-53 827
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-459 796</b>	<b>-276 986</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-115 703</b>	<b>7 904</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		3	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 182	-57 151
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 179</b>	<b>-57 113</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-188 882</b>	<b>-49 209</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-188 882</b>	<b>-49 209</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,13</span>	5 374 315	4 900 603
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 374 315</b>	<b>4 900 603</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 374 315</b>	<b>4 900 603</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	518 554	146 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	13 635	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>532 189</b>	<b>146 926</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 587	12 325
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 587</b>	<b>12 325</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>534 776</b>	<b>159 251</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 909 091</b>	<b>5 059 854</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		4 322 680	4 322 680
Fond för yttre underhåll	Not 11	489 773	251 804
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 812 453</b>	<b>4 574 484</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 825 190	-2 538 012
Årets resultat		-188 882	-49 209
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 014 072</b>	<b>-2 587 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 798 381</b>	<b>1 987 263</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 813 520	130 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 813 520</b>	<b>130 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	130 000	2 813 520
Leverantörsskulder		64 838	36 053
Skatteskulder		27 888	29 862
Övriga skulder		22 000	31 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	52 464	31 331
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>297 190</b>	<b>2 942 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 909 091</b>	<b>5 059 854</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	0 år	100 år
Bergvärme	0 år	30 år
Utemiljö allmänt	5 år	0
Stomme och grund	27 år	0
Yttertak	40 år	0
Fasader/balkonger	20 år	0
Fönster/dörrar och portar	10 år	0
Stomkomplettering förening	10 år	0
Stamledningar VA	32 år	0
Värmesystem	24 år	0
Fastighetsel inkl. svagström	2 år	0

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	243 187	190 080
	Hyror parkering moms	0	600
	Hyror garage moms	9 500	30 000
	Hyror parkering	28 510	26 010
	Hyror garage	15 000	0
	Hyror förråd	44 400	38 200
	Avgift andrahandsuthyrning	1 970	0
	Öresutjämning	1	0
		<b>342 568</b>	<b>284 890</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	500	0
	Övriga intäkter	1 025	0
		<b>1 525</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 750
	Gemensamma utrymmen	130	1 350
	Gård	0	942
	Förbrukningsmateriel	2 070	1 047
	Fordon	335	200
		<b>2 535</b>	<b>12 290</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	229
	Gemensamma utrymmen	0	229
	Tvättstuga	0	1 839
	Lås	7 339	0
	Värmeanläggning/undercentral	18 076	0
	Elinstallationer	14 925	25
	Fönster	1 598	0
		<b>41 938</b>	<b>2 322</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	5 621
	Elinstallationer	23 920	0
		<b>23 920</b>	<b>5 621</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	56 143	53 731
	Vatten	12 146	8 311
	Sophämtning/renhållning	6 646	6 143
		<b>74 935</b>	<b>68 185</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	5 978	11 064
		<b>5 978</b>	<b>11 064</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>14 152</b>	<b>13 736</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>163 458</b>	<b>113 217</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Inkassering avgift/hyra	1 138	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 094	14 219
	Föreningskostnader	438	10 446
	Fritids- och trivselkostnader	342	924
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	49 076	48 344
	Administration	29 975	4 570
	Konsultarvode	25 324	28 738
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	2 700
		<b>126 387</b>	<b>109 941</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>		
	Kostnadsersättningar	74	0
		<b>74</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	0	39 419
	Stomme och grund K3	128 254	0
	Yttertak K3	1 341	0
	Fasader/balkonger K3	6 559	0
	Fönster/dörrar och portar K3	5 468	0
	Stomkomplettering förening K3	6 999	0
	Stamledningar VA K3	4 373	0
	Värmesystem K3	5 680	0
	Förbättringar	0	14 408
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	7 001	0
	Utemiljö allmänt K3	4 201	0
		<b>169 877</b>	<b>53 827</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 248 577	5 248 577
	Nyanskaffningar	643 590	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 892 167</b>	<b>5 248 577</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-347 974	-294 147
	Årets avskrivningar enligt plan	-169 877	-53 827
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-517 850</b>	<b>-347 974</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 374 315</b>	<b>4 900 603</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	874 000	874 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	3 115 000	3 115 000
	Taxeringsvärde mark	1 820 000	1 820 000
		<b>4 935 000</b>	<b>4 935 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	4 392 000	4 392 000
	Lokaler	543 000	543 000
		<b>4 935 000</b>	<b>4 935 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	13 876	16 266
	Klientmedel hos SBC	504 614	130 660
	Fordringar kreditfakturor	64	0
		<b>518 554</b>	<b>146 926</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	10 885	0
	Bostadsrätterna	2 750	0
		<b>13 635</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	251 804	14 805
	Reservering enligt stadgar	243 590	243 590
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-5 621	-6 591
	<b>Vid årets slut</b>	<b>489 773</b>	<b>251 804</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	1,840 %	1 000 000	0	2023-05-28
SEB	1,890 %	130 000	130 000	2021-05-28
SEB	1,850 %	2 813 520	2 813 520	2022-11-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 943 520</b>	<b>2 943 520</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 000	-2 813 520	
		<b>3 813 520</b>	<b>130 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 943 520 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	3 945 000	2 945 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	12 438	0
Vatten	1 749	0
Sophämtning	590	0
Ränta	2 247	2 289
Avgifter och hyror	35 440	29 042
	<b>52 464</b>	<b>31 331</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterrenovering gjord i början på 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SPÅNGA den 15 / 6 2021

Albert Azimi  
Ledamot



Lars Johan Djurström  
Ledamot



Anna Ingrid Maria Lidberg  
Ledamot



Krister Adolf Lindmark  
Ledamot



Anna Maria Victoria Lundström  
Ledamot



Max Ola Möller  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 6 2021

Johan Engdal  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Moränen, org.nr 769609-0757

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Moränen för år 2020.

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

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## ***Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Moränen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

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

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

## *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 juni 2021

Johan Engdal  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	268 800	243 187	204 000
Hyror garage moms	7 500	9 500	30 000
Hyror parkering	48 000	28 510	28 000
Hyror garage	91 500	15 000	0
Hyror förråd	12 000	44 400	30 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 970	0
Öresutjämning	0	1	0
Fakturerade kostnader	0	500	0
Övriga intäkter	0	1 025	0
	<b>427 800</b>	<b>344 093</b>	<b>292 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	0	-1 000
Myndighetstillsyn	0	0	-11 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-130	-1 000
Gård	-1 000	0	-5 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 070	-1 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
Brandskydd	0	0	-1 000
Fordon	0	-335	0
	<b>-4 000</b>	<b>-2 535</b>	<b>-22 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-13 000	0	-23 000
Lås	0	-7 339	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-18 076	0
Elinstallationer	0	-14 925	0
Fönster	0	-1 598	0
	<b>-13 000</b>	<b>-41 938</b>	<b>-23 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-50 000	0	0
VVS	-30 000	0	0
Elinstallationer	0	-23 920	0
Fönster	-300 000	0	0
	<b>-380 000</b>	<b>-23 920</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-56 000	-56 143	-50 000
Vatten	-9 000	-12 146	-11 000
Sophämtning/renhållning	-7 000	-6 646	-7 000
	<b>-72 000</b>	<b>-74 935</b>	<b>-68 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-12 000	-5 978	-11 000
	<b>-12 000</b>	<b>-5 978</b>	<b>-11 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-14 000	-14 152	-13 743
	<b>-14 000</b>	<b>-14 152</b>	<b>-13 743</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 138	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 094	-14 000
Föreningskostnader	-11 000	-438	-11 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-342	0
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-51 000	-49 076	-50 000
Administration	-4 000	-29 975	-9 000
Konsultarvode	0	-25 324	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-3 000	0	-3 000
	<b>-85 000</b>	<b>-126 387</b>	<b>-112 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Bilersättning skattefri	0	-74	0
	<b>0</b>	<b>-74</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-40 000	0	-40 000
Stomme och grund K3	0	-128 254	0
Yttertak K3	0	-1 341	0
Fasader/balkonger K3	0	-6 559	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-5 468	0
Stomkomplettering förening K3	0	-6 999	0
Stamledningar VA K3	0	-4 373	0
Värmesystem K3	0	-5 680	0
Förbättringar	-15 000	0	-15 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-7 001	0
Utemiljö allmänt K3	0	-4 201	0
	<b>-55 000</b>	<b>-169 877</b>	<b>-55 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-635 000</b>	<b>-459 796</b>	<b>-304 743</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-207 200</b>	<b>-115 703</b>	<b>-12 743</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3	0
Låneräntor	-80 000	-73 182	-55 000
	<b>-80 000</b>	<b>-73 179</b>	<b>-55 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-287 200</b>	<b>-188 882</b>	<b>-67 743</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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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)