



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BoKlok Norra Brå



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 – skräddarsydd 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 BoKlok Norra Brå

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 2013 och 2038.
- 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 till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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 2010-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Styrelsen

Carina Karlström	Ordförande	
Jesper Bjerke	Ledamot	Har avgått
Moa Lönn	Ledamot	
Kåre Mortensen	Ledamot	
Fredrik Njurmark	Ledamot	
Michaela Strindfjord	Ledamot	Har avgått

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Eriksson	Ordinarie Extern	RSM
-----------------	------------------	-----

Valberedning

Carina Karlström	
Fredrik Njuremark	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gnejsen 1	2011	Norrtälje

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

Uppvärmning sker via vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

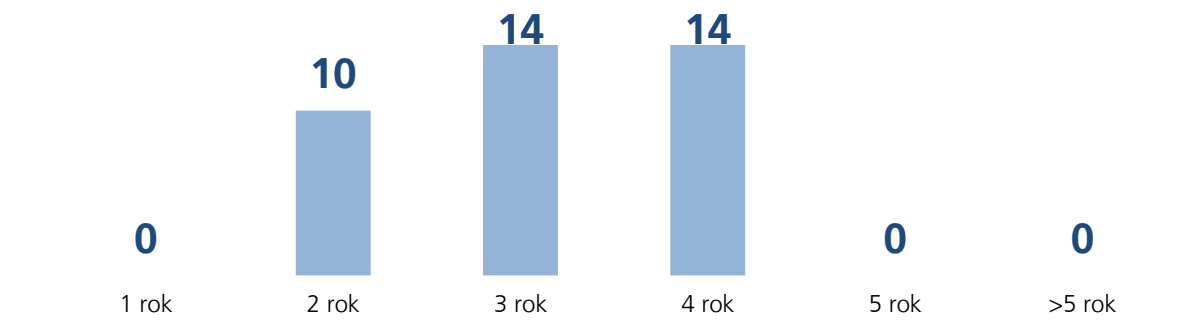
Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 616 m², varav 2 616 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2020	OVK
Målning träpanel	2020	Under sommaren 2020
Planerat underhåll	År	Kommentar
Miljöhus	2021	komplettering
Pump för VVC	2021	byte m.m.
Ställdon och ventiler varmvatten	2021	byte m.m.
Brandvarnare	2021	byte
Balkonger, räcke	2021	översyn/stadgning
Förrådsdörrar	2021	översyn/bättring
Fönster/Fönsterdörrar	2022	översyn/bättring
Energideklaration	2023	Förnyas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsjour	Relita
Reglercentralen	Siemens
Snöröjning	DKLBC (Swe Schakt ingår numera)
Snöskottning entreer m.m.	Janse entreprenad
El	Norrtälje Energi
Värme	Norrtälje Energi
Vatten	Veolia Vatten, Norrtälje Kommun
Sophämtning	Norrtälje Kommun
Källsortering	Suez
Lås	Norrtälje Låsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Parkeringar	P-service
Bolander & CO	Försäkringar

Övrig information

Föreningen innehåller 38 hushåll med närhet till det natursköna Färsna gård. Vi har ett unikt läge och tillgång till motionsspår samt utomhusgym som ligger intill elljusspåret. Det är ett perfekt läge för barnfamiljer då vi ligger granne med Jordens skola. Här finns både förskola samt skola upp till sjätte klass.

På väg in till Färsna åker man förbi Knutby handelsplats med många olika dagvaruaffärer. Föreningen tillämpar BoKlokandan vilket innebär att alla hjälps åt i största möjliga mån med att ta hand om området.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 020 021	2 019 240
Finansiella intäkter	1 299	88
Minskning kortfristiga fordringar	434	7 863
Ökning av kortfristiga skulder	101 372	13 008
	2 123 126	2 040 199

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 008 102	1 033 105
Finansiella kostnader	311 296	315 129
Minskning av långfristiga skulder	91 850	290 100
	2 411 248	1 638 334

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

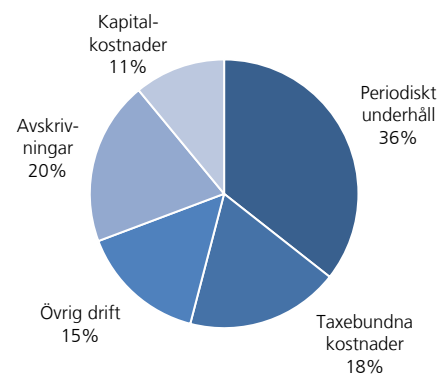
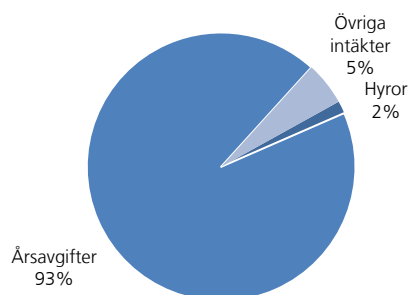
1 582 476 **1 870 598**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-288 122 **401 865**

*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

OVK genomfördes utan anmärkningar och sker vart tredje år.

Målning av träpanel har utförts under 2020 men kommer färdigställas under 2021. Det har även utförts tralltvätt på entrésidan som även det färdigställs 2021.

Alla brevlådor har bytts ut under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	720	720	720	720
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 332	8 367	8 478	8 588
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	78	80	81	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	89	82	79	77
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	120	119	223
Soliditet (%)	67	67	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-859	110	55	-94
Nettoomsättning (tkr)	2 020	2 017	2 012	2 015

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 616 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	45 540 000	0	0	45 540 000
Fond för yttre underhåll	1 808 223	321 000	0	1 487 223
S:a bundet eget kapital	47 348 223	321 000	0	47 027 223
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 156 202	-321 000	110 294	-1 945 496
Årets resultat	-858 878	-858 878	-110 294	110 294
S:a ansamlad förlust	-3 015 080	-1 179 878	0	-1 835 202
S:a eget kapital	44 333 143	-858 878	0	45 192 021

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-858 878
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 835 202
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 000
summa balanserat resultat	-3 015 080

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

1 010 593
-2 004 487

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	2 019 721	2 017 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	2 234
Summa rörelseintäkter		2 020 021	2 019 240
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 855 240	-833 327
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 700	-138 730
Personalkostnader	Not 6	-62 162	-61 048
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-560 800	-560 800
Summa rörelsekostnader		-2 568 902	-1 593 905
RÖRELSERESULTAT		-548 881	425 335
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 299	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 296	-315 129
Summa finansiella poster		-309 996	-315 041
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-858 878	110 294
ÅRETS RESULTAT		-858 878	110 294

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	65 009 650	65 570 450
Summa materiella anläggningstillgångar	65 009 650	65 570 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	65 009 650	65 570 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 167 561	1 457 518
Summa kortfristiga fordringar	1 167 621	1 457 618
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	443 060	441 619
Summa kassa och bank	443 060	441 619
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 610 681	1 899 237
SUMMA TILLGÅNGAR	66 620 331	67 469 687

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 540 000	45 540 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 808 223	1 487 223
Summa bundet eget kapital		47 348 223	47 027 223
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 156 202	-1 945 496
Årets resultat		-858 878	110 294
Summa fritt eget kapital		-3 015 080	-1 835 202
SUMMA EGET KAPITAL		44 333 143	45 192 021
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 736 300	5 555 400
Summa långfristiga skulder		21 736 300	5 555 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	59 100	16 331 850
Leverantörsskulder		44 426	97 985
Skatteskulder		53 276	51 528
Övriga skulder		1 464	1 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	392 622	239 849
Summa kortfristiga skulder		550 888	16 722 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 620 331	67 469 687

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 884 331	1 884 331
Hyror parkering moms	5 857	4 218
Hyror parkering	24 600	24 665
Kabel-TV intäkter	104 880	103 740
Öresutjämning	53	53
	2 019 721	2 017 006

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	300	2 234
	300	2 234

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 188	8 375
	Snöröjning/sandning	13 469	63 311
	OVK Obl. Ventilationskontroll	73 045	0
	Gemensamma utrymmen	13 611	1 703
	Sophantering	4 900	2 938
	Gård	1 051	754
	Serviceavtal	8 413	8 479
	Förbrukningsmateriel	1 207	2 133
	Fordon	676	2 676
		128 560	90 369
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	1 375	0
	Lås	1 746	492
	Ventilation	10 375	50 331
	Elinstallationer	0	4 261
	Garage/parkering	1 675	0
		15 171	55 084
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 010 593	0
		1 010 593	0
	Taxebundna kostnader		
	El	38 560	34 652
	Värme	204 478	209 222
	Vatten	232 826	214 433
	Sophämtning/renhållning	47 815	58 613
		523 679	516 920
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 153	39 782
	Bredband	104 952	105 028
		150 105	144 810
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 132	26 144
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 855 240	833 327
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	6 438	27 310
	Föreningskostnader	3 727	3 765
	Fritids- och trivselkostnader	120	1 771
	Förvaltningsarvode	56 568	55 293
	Förvaltningsarvoden övriga	8 920	9 564
	Administration	5 942	4 781
	Konsultarvode	3 655	31 026
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 220
		90 700	138 730

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 500
	Sociala kostnader	14 862	14 548
		62 162	61 048
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	560 800	560 800
		560 800	560 800
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 080 000	69 080 000
	Utgående anskaffningsvärde	69 080 000	69 080 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 509 550	-2 948 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-560 800	-560 800
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 070 350	-3 509 550
	Planenligt restvärde vid årets slut	65 009 650	65 570 450
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		46 400 000	46 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 400 000	46 400 000
		46 400 000	46 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	26 241	25 483
	Klientmedel hos SBC	1 139 416	1 428 979
	Fordringar	0	3 056
	Avräkning övrigt	1 904	0
		1 167 561	1 457 518

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 487 223	1 207 473
	Reservering enligt stadgar	321 000	321 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-41 250
	Vid årets slut	1 808 223	1 487 223

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,870 %	5 555 400	5 614 500	2022-12-04
	Nordea	1,120 %	0	5 710 000	Löst
	Nordea	0,850 %	0	5 461 500	Löst
	Nordea	0,850 %	0	5 101 250	Löst
	SEB	0,410 %	5 710 000	0	2022-12-28
	SEB	1,090 %	5 088 000	0	2024-12-28
	SEB	0,970 %	5 442 000	0	2023-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		21 795 400	21 887 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-59 100	-16 331 850	
			21 736 300	5 555 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 499 900 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 640 000	23 640 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 300	46 500
	Sociala avgifter	14 862	14 610
	Ränta	1 641	17 134
	Avgifter och hyror	159 389	161 605
	Fasadmålning	169 430	0
		392 622	239 849

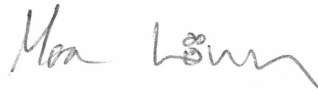
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2021 kommer målning och tralltvätt slutföras samt översyn enligt underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

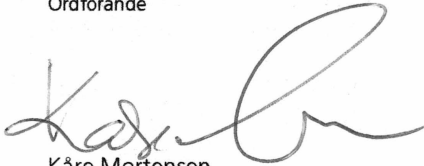
NORRTÄLJE den 1 / 3 2021



Carina Karlström
Ordförande



Moa Lönn
Ledamot

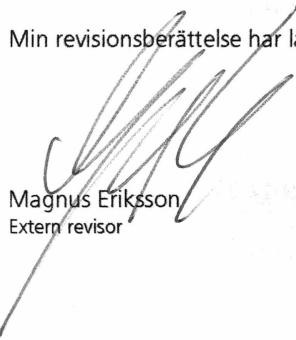


Kåre Mortensen
Ledamot



Fredrik Njurmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2021



Magnus Eriksson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Norra Brå (769622-0347).

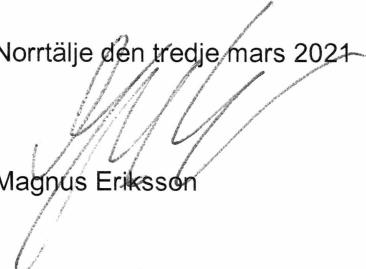
Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf BoKlok Norra Brå för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att med revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den tredje mars 2021



Magnus Eriksson

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