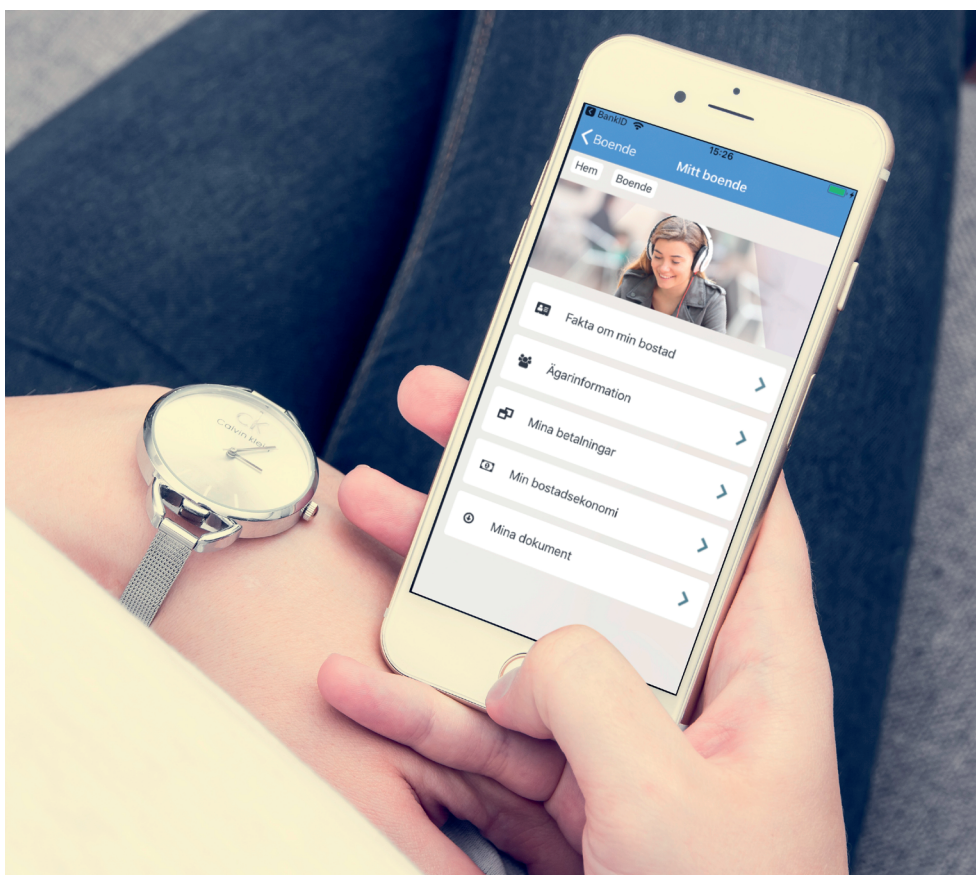




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sångarlunden

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- 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.
- Södra fasaden inklusive balkonger renoveras under våren 2020.

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 1971-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22 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

Hans Leonard Wistén	Ordförande
Leif Tommy Lindström	Sekreterare
Jarle Johannessen	Ledamot

En externt inhyrd kassör deltagar på alla styrelsmöten.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Tommy Lindström och Hans Leonard Wistén.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden förutom cirka 20 ej protokollförda möten. En stor del av styrelsens arbete under året har använts för att planera och upphandla fasadrenoveringen.

Revisor

Beatrice Fejde	Ordinarie Extern	Sonora Revision AB
----------------	------------------	--------------------

Valberedning

Julia Gustafsson
Carin Stenerås

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Sägner 1	1971	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

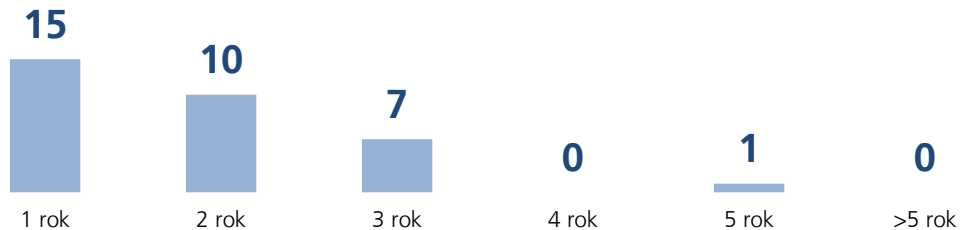
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 578 m², varav 1 578 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Torkrum/Mangelrum/Strykrum
Hobbyrum
Grovsoprum
Vinterdäcksförvaring
Cykelrum
Utrymme för trädgårdsredskap
Utrymme för barnvagnar
Soprum
Trädgårdsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Fönsterrenovering Plan 3	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering Plan 2	2020	
Installera laddstolpar till elbilar	2020	
Underhåll av balkonger	2020	Södra gaveln, alla plan
Renovering av parkeringsplats	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	BK Fastighetsservice
Hissjour	ITK AB
Brandsläckarkontroll	Presto Brandsäkerhet AB
Sopphantering	Stockholms Stad Trafikkontoret, avd. Avfall
Pappersåtervinning	SITA Sverige AB
Fastighetsskötsel	Tommy Lindström
Byte av entrémattor	Herr Entrématta AB
El Värme	Skellefteå Kraft
El övrigt	Nordic Green Energy
Städning	Tommy Lindström
Fastighetsförsäkring	Protector

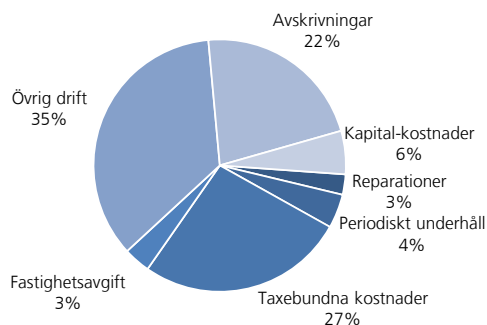
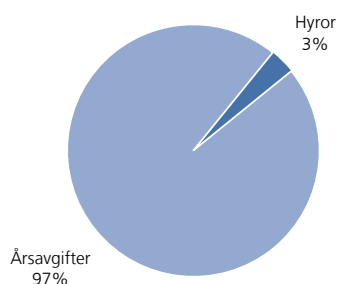
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god och balanserad ekonomi med en låg belåning.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 023 323	1 046 245
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 103 629	1 263 954
Finansiella intäkter	28	14
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 752
Ökning av kortfristiga skulder	94 061	0
	1 197 719	1 265 720
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	965 956	1 087 430
Finansiella kostnader	73 791	74 152
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	42 866
Ökning av kortfristiga fordringar	3 891	0
Minskning av långfristiga skulder	26 072	26 072
Minskning av kortfristiga skulder	0	58 122
	1 069 710	1 288 642
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 151 332	1 023 323
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	128 009	-22 922

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st.
Överlåtelse under året: 4 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	721	721	726	721
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 132	3 148	3 175	3 179
Elkostnad/m ² totalyta	42	38	37	38
Värmekostnad/m ² totalyta	136	135	110	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	33	32	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	47	45	45
Soliditet (%)	6	10	13	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-230	-194	-34	-77
Nettoomsättning (tkr)	1 177	1 177	1 183	1 177

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 578 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	502 700	0	0	502 700
Upplåtelseavgifter	180 000	0	0	180 000
Kapitaltillskott	707 026	0	0	707 026
Fond för yttre underhåll	457 906	218 400	-238 919	478 425
S:a bundet eget kapital	1 847 632	218 400	-238 919	1 868 151
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 280 110	-218 400	44 963	-1 106 673
Årets resultat	-229 512	-229 512	193 956	-193 956
S:a ansamlad förlust	-1 509 622	-447 912	238 919	-1 300 629
S:a eget kapital	338 009	-229 512	0	567 522

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-229 512
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 061 710
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 400
summa balanserat resultat	-1 509 622

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

58 926
-1 450 696

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 176 720	1 176 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-73 091	87 234
Summa rörelseintäkter		1 103 629	1 263 954
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-734 406	-916 651
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 451	-121 687
Personalkostnader	Not 6	-98 099	-49 092
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 423	-296 342
Summa rörelsekostnader		-1 259 379	-1 383 772
RÖRELSERESULTAT		-155 749	-119 818
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 791	-74 152
Summa finansiella poster		-73 763	-74 138
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-229 512	-193 956
ÅRETS RESULTAT		-229 512	-193 956

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 339 284	4 617 046
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	27 863	43 524
Summa materiella anläggningstillgångar		4 367 147	4 660 570
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 369 947	4 663 370
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	300 469	444 570
Summa kortfristiga fordringar		300 469	444 570
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		869 293	593 293
SBC klientmedel i SHB		1	0
Summa kassa och bank		869 294	593 293
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 169 763	1 037 863
SUMMA TILLGÅNGAR		5 539 710	5 701 233

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		682 700	682 700
Kapitaltillskott		707 026	707 026
Fond för yttre underhåll	Not 13	457 906	478 425
Summa bundet eget kapital		1 847 632	1 868 151
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 280 110	-1 106 673
Årets resultat		-229 512	-193 956
Summa fritt eget kapital		-1 509 622	-1 300 629
SUMMA EGET KAPITAL		338 009	567 522
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 915 868	4 941 940
Summa långfristiga skulder		4 915 868	4 941 940
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	26 072	26 072
Leverantörsskulder		53 176	45 377
Skatteskulder		2 090	770
Övriga skulder		11 158	946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	193 336	118 606
Summa kortfristiga skulder		285 832	191 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 539 710	5 701 233

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-33 år	10-33 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	30 år	30 år
Kabel-TV	100 år	10 år
Maskiner	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 137 705	1 137 705
Hyror parkering	39 000	39 000
Öresutjämning	15	15
	1 176 720	1 176 720

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	5 300	4 700
Övriga erhållna bidrag	-78 500	78 500
Försäkringsersättning	0	3 926
Övriga intäkter	109	108
	-73 091	87 234

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 125	0
	Städning entreprenad	0	21 250
	Mattvätt/Hyrmattor	6 900	8 993
	Hissbesiktning	5 446	2 539
	Myndighetstillsyn	7 080	0
	Gård	1 404	2 724
	Serviceavtal	2 951	4 221
	Förbrukningsmateriel	6 250	2 479
	Brandskydd	5 929	25 455
	Fordon	0	378
		66 085	68 039
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 369	2 381
	Lås	0	12 679
	VVS	0	4 250
	Värmeanläggning/undercentral	23 903	5 988
	Elinstallationer	0	12 763
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	950	0
	Hiss	3 544	0
	Mark/gård/utemiljö	4 470	0
		34 236	38 061
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	2 679	0
	Fönster	0	238 919
	Balkonger/altaner	56 247	0
		58 926	238 919
	Taxebundna kostnader		
	El	66 439	60 381
	Värme	214 638	212 411
	Vatten	52 674	52 322
	Sophämtning/renhållning	21 310	20 101
		355 061	345 215
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 737	35 496
	Självrisk	0	1 500
	Tomträttsavgäld	145 300	145 300
	Bredband	1 620	0
		174 657	182 296
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 441	44 121
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	734 406	916 651

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	346	1 154
	Tele- och datakommunikation	2 048	1 901
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	19 750
	Föreningskostnader	3 366	4 616
	Styrelseomkostnader	0	640
	Fritids- och trivselkostnader	6 127	5 939
	Förvaltningsarvode	44 452	49 283
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 196
	Administration	17 906	5 656
	Korttidsinventarier	0	16 237
	Konsultarvode	36 101	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
		133 451	121 687

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	20 000
	Löner	57 269	24 000
	Kostnadsersättningar	0	870
	Sociala kostnader	10 830	4 222
		98 099	49 092

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	23 807	23 807
	Förbättringar	253 956	253 956
	Inventarier	15 661	18 580
		293 423	296 342

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 227 405	9 227 405
	Utgående anskaffningsvärde	9 227 405	9 227 405
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 610 359	-4 332 596
	Årets avskrivningar enligt plan	-277 762	-277 762
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 888 121	-4 610 359
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 339 284	4 617 046
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	552 000	552 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark	18 800 000	12 400 000
		34 200 000	26 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 200 000	26 000 000
		34 200 000	26 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 958	217 083
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-38 125
	Utgående anskaffningsvärde	178 958	178 958
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-178 958	-217 083
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	38 125
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-178 958	-178 958
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 616	60 750
	Nyanskaffningar	0	42 866
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 616	103 616
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 092	-41 513
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 660	-18 580
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 752	-60 093
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 864	43 524

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	15 931	14 540
	Klientmedel hos SBC	282 038	430 030
	Fordringar	2 500	0
		300 469	444 570

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	478 425	250 705
	Reservering enligt stadgar	218 400	276 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-238 919	-48 280
	Vid årets slut	457 906	478 425

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,680 %	1 725 942	1 725 942	2021-03-30
Handelsbanken	1,420 %	654 655	661 371	2022-06-01
Handelsbanken	1,370 %	957 948	967 724	2022-09-30
Handelsbanken	1,350 %	936 395	945 975	2022-09-30
Handelsbanken	1,430 %	667 000	667 000	2022-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		4 941 940	4 968 012	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 072	-26 072	
		4 915 868	4 941 940	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 811 580 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 133 000	5 133 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	9 863	9 893
	Avgifter och hyror	93 447	108 713
	Naturvårdsverket	78 500	0
	Vatten	8 802	0
	Sophämtning/renhållning	2 724	0
		193 336	118 606

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerad renovering av fastighetens södra och norra fasad inkl. balkonger.

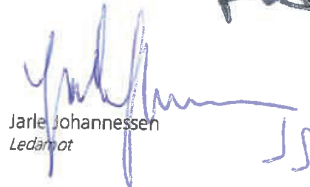
Föreningen har en god och balanserad ekonomi

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 31 / 3 2020


Hans Leonard Wistén
Ordförande


Leif Tommy Lindström
Sekreterare


Jarle Johannessen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2020


Beatrice Fejde
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sångarlunden

Org.nr 702002-8523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sångarlunden för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risken 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sångarlunden för räkenskapsåret 2019 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.

Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 31 mars 2020



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 138 000	1 137 705	1 138 000
Hyror parkering	39 000	39 000	39 000
Öresutjämning	0	15	0
Fakturerade kostnader	0	5 300	0
Övriga erhållna bidrag	0	-78 500	0
Övriga intäkter	0	109	0
	1 177 000	1 103 629	1 177 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-30 125	0
Snöröjning/sandning	0	0	-7 000
Städning entreprenad	0	0	-24 000
Städning enligt beställning	-15 000	0	0
Mattvätt/Hymattor	-6 900	-6 900	-10 000
Hissbesiktning	-5 000	-5 446	-2 500
Myndighetstillsyn	0	-7 080	0
Gård	-3 000	-1 404	-2 700
Serviceavtal	-8 000	-2 951	-5 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-6 250	-3 000
Brandskydd	-3 000	-5 929	-2 800
Fordon	-1 600	0	-1 600
	-46 500	-66 085	-58 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-1 369	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-23 903	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-950	0
Hiss	0	-3 544	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 470	0
	-30 000	-34 236	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-200 000
Entré/trapphus	0	0	-200 000
Elinstallationer	0	0	-200 000
Hiss	0	-2 679	0
Fönster	-227 500	0	0
Balkonger/altaner	-2 200 000	-56 247	-1 000 000
Garage/parkering	-400 000	0	0
	-2 827 500	-58 926	-1 600 000
Taxebundna kostnader			
El	-68 000	-66 439	-60 000
Värme	-212 000	-214 638	-180 000
Vatten	-54 000	-52 674	-49 000
Sophämtning/renhållning	-16 800	-21 310	-17 000
	-350 800	-355 061	-306 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-27 737	-32 000
Tomträttsavgäld	-145 300	-145 300	-145 000
Bredband	-1 620	-1 620	0
	-169 920	-174 657	-177 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 728	-45 441	-50 000
	-46 728	-45 441	-50 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-346	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 048	-3 100
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 125	-17 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 366	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-6 127	-6 000
Förvaltningsarvode	-41 200	-44 452	-43 800
Administration	-10 000	-17 906	-4 000
Konsultarvode	-32 500	-36 101	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 980	-4 000
	-122 700	-133 451	-82 900
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-21 780	-54 933	-24 000
Lön - lokalvård	-25 440	-2 336	0
Styrelsearvode	-40 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-11 029	-10 830	-17 000
	-98 249	-98 099	-71 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-24 000	-23 807	-23 000
Förbättringar	-254 000	-253 956	-253 000
Inventarier	-18 000	-15 661	-18 000
	-296 000	-293 423	-294 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 988 397	-1 259 379	-2 669 500
RÖRELSERESULTAT	-2 811 397	-155 749	-1 492 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-92 000	-73 791	-75 000
	-92 000	-73 763	-75 000
RESULTAT	-2 903 397	-229 512	-1 567 500

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