2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Städjan 1-3

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 byggentreprenader 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
Städjan 1-3

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.

- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-25 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

Claes David Elfsberg	Ordförande
Ann-Sophie Daryapeyma	Ledamot
Reine Carl Gunnar Gustafsson	Ledamot
Klas Wilhelm Marcks von Würtemberg	Ledamot
Marika Erna K Bonsdorff Topsholm	Suppleant
Nina-Louise T De Freene Andersson	Suppleant
Hanna Alexandra Wunsch Widoff	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Suppleant Extern	KPMG
Lee Morgan	Ordinarie Intern	Intern

Valberedning

Daniel Enström	
Jennie Sundbye	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.
Extra föreningsstämma hölls 2019-11-11. Extra stämma med anledning av att föreningen skulle fastställa nya stadgar.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STÄDJAN 3	1994	Stockholm
STÄDJAN 1	1994	Stockholm
STÄDJAN 2	1994	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

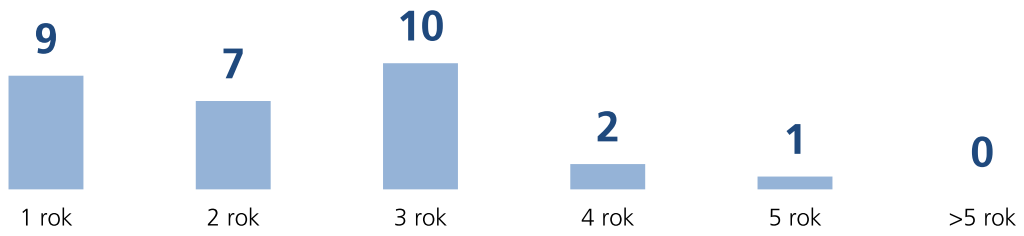
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 947 m², varav 1 928 m² utgör lägenhetsyta och 19 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
IT-företag	21 m²	Fr o m 2012-01-01 - 3 mån uppsägningstid

Byggnadernas tekniska status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av rör på delar av källarplan	2019	Vidtagit åtgärder för att hindra skadedjur att komma in i fastigheten
Renovering av fasad och balkonger	2018	Tilläggsisolering och omputsning av fasad samt nya balkongräcken och omgjutning av balkonger
OVK besiktning	2017	
Byte av radiatorventiler	2016	
Renovering av källarfönster	2016	
Stamspolning	2014	
Byte stamventiler värmesystem	2014	Byte till STAD-ventiler
Dränering	2014	Södra gaveln
Dränering	2012 - 2013	Södra grunden Städjan 2
Renovering källarutrymmen	2011 - 2012	Golv, väggar, dörrar
Renovering tvättstuga	2010 - 2011	Golv, väggar, nya maskiner
Renovering torkrum	2010 - 2011	Golv, väggar
Takomläggning	2009	
Omputsning av fasad	2006	Södra fasaden
Renovering av balkonger	2006	Alla balkonger uppgång 39 och 41
Rörstambyte	2002	
Elstambyte	2002	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2020	Bör genomföras efter renoveringen av fasad och balkonger

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsson
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städpoolen AB

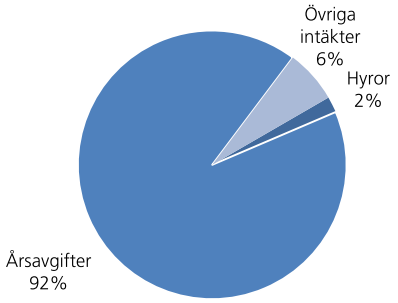
Föreningens ekonomi
Styrelsen valde inför 2020 att höja avgiften något, detta för att spegla inflationen och för att möta behovet av kommande renoveringar och underhåll.

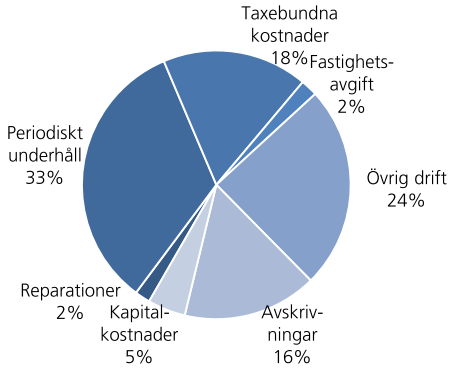
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2019**	**2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**902 433**	**3 217 090**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 471 880	1 475 286
Finansiella intäkter	107	30
Ökning av långfristiga skulder	0	6 915 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 648
	1 471 987	**8 396 964**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 591 826	10 680 764
Finansiella kostnader	92 060	29 494
Ökning av kortfristiga fordringar	637	1 363
Minskning av kortfristiga skulder	16 344	0
	1 700 867	**10 711 621**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**673 553**	**902 433**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-228 880**	**-2 314 657**

*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

Föreningen påbörjade under 2018 renovering av fasad och balkonger, arbetet är ännu inte färdigställt och föreningen försöker genom dialog med entreprenören att få arbetet färdigställt. För att förhindra att skadedjur ska komma in i fastigheten har delar av rören på källarplanet filmats och därefter bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	700	700	700	695
Hyror/m² hyresrättsyta	1 372	1 207	1 171	1 171
Lån/m² bostadsrättsyta	3 587	3 587	0	0
Elkostnad/m² totalyta	17	20	18	17
Värmekostnad/m² totalyta	125	141	138	143
Vattenkostnad/m² totalyta	28	33	32	30
Kapitalkostnader/m² totalyta	47	15	0	28
Soliditet (%)	51	53	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-536	-9 559	-24	-137
Nettoomsättning (tkr)	1 472	1 475	1 475	1 458

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 928 m² bostäder och 19 m² lokaler.

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	11 049 600	0	0	11 049 600
Inträdesavgifter	158 025	0	0	158 025
Upplåtelseavgifter	9 901 538	0	0	9 901 538
Fond för yttre underhåll	128 784	128 784	-492 603	492 603
S:a bundet eget kapital	**21 237 947**	**128 784**	**-492 603**	**21 601 766**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 207 403	-128 784	-9 066 790	-4 011 829
Årets resultat	-536 349	-536 349	9 559 393	-9 559 393
S:a ansamlad förlust	**-13 743 752**	**-665 133**	**492 603**	**-13 571 222**
S:a eget kapital	**7 494 194**	**-536 349**	**0**	**8 030 544**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-536 349
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 078 619
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 784
summa balanserat resultat	**-13 743 752**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	128 784
att i ny räkning överförs	**-13 614 968**

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	1 471 880	1 475 286
Summa rörelseintäkter		**1 471 880**	**1 475 286**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 372 289	-10 460 220
Övriga externa kostnader	Not 4	-176 756	-175 332
Personalkostnader	Not 5	-42 781	-45 212
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-324 451	-324 451
Summa rörelsekostnader		**-1 916 276**	**-11 005 215**
RÖRELSERESULTAT		**-444 396**	**-9 529 929**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 060	-29 494
Summa finansiella poster		**-91 953**	**-29 464**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-536 349**	**-9 559 393**
ÅRETS RESULTAT		**-536 349**	**-9 559 393**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 952 698	14 277 149
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 952 698**	**14 277 149**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**13 952 698**	**14 277 149**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	721 115	949 358
Summa kortfristiga fordringar		**721 115**	**949 358**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**721 115**	**949 358**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 673 813**	**15 226 506**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		158 025	158 025
Medlemsinsatser		20 951 138	20 951 138
Fond för yttre underhåll	Not 9	128 784	492 603
Summa bundet eget kapital		**21 237 947**	**21 601 766**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 207 403	-4 011 829
Årets resultat		-536 349	-9 559 393
Summa fritt eget kapital		**-13 743 752**	**-13 571 222**
SUMMA EGET KAPITAL		**7 494 194**	**8 030 544**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	6 915 000	6 915 000
Summa långfristiga skulder		**6 915 000**	**6 915 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		51 750	83 821
Skatteskulder		81 126	79 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	131 743	117 954
Summa kortfristiga skulder		**264 619**	**280 963**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 673 813**	**15 226 506**

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	**2019**	**2018**
Byggnader	200 år	200 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	1 349 492	1 349 492
Hyror lokaler	26 076	25 338
Hyror parkering	2 000	3 000
Bredbandsintäkter	94 275	97 419
Öresutjämning	37	37
	1 471 880	**1 475 286**

Not 3 DRIFTKOSTNADER	**2019**	**2018**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	32 508	31 776
Fastighetsskötsel beställning	617	975
Snöröjning/sandning	5 049	5 031
Städning entreprenad	17 100	16 656
Myndighetstillsyn	13 250	0
Garage	1 088	375
Sophantering	925	925
Gård	547	995
Förbrukningsmateriel	1 000	592
Fordon	338	654
	72 422	**57 979**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	21 412
Lås	5 839	8 616
VVS	28 500	28 331
Värmeanläggning/undercentral	0	19 315
Ventilation	0	63 988
Elinstallationer	1 981	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 695
	36 320	**148 357**
Periodiskt underhåll		
VVS	217 469	0
Fasad	454 763	9 556 416
Balkonger/altaner	0	17 375
	672 232	**9 573 791**
Taxebundna kostnader		
El	33 781	38 407
Värme	243 367	271 044
Vatten	54 658	64 445
Sophämtning/renhållning	19 837	25 028
	351 643	**398 924**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	24 746	22 294
Tomträttsavgäld	124 204	124 204
Kabel-TV	8 199	39 678
Bredband	41 310	55 080
	198 459	**241 256**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**41 213**	**39 913**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 372 289**	**10 460 220**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2019**	**2018**
Juridiska åtgärder	25 860	10 547
Föreningskostnader	406	388
Fritids- och trivselkostnader	0	822
Förvaltningsarvode	118 892	115 262
Administration	2 000	1 628
Korttidsinventarier	2 995	0
Konsultarvode	21 753	41 925
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
	176 756	**175 332**

Not 5	PERSONALKOSTNADER	**2019**	**2018**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 500	35 000
	Sociala kostnader	10 281	10 212
		42 781	**45 212**

Not 6	AVSKRIVNINGAR	**2019**	**2018**
	Byggnad	53 044	53 044
	Förbättringar	271 406	271 406
		324 451	**324 451**

Not 7	BYGGNADER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 108 975	20 108 975
	Utgående anskaffningsvärde	**20 108 975**	**20 108 975**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 831 826	-5 507 376
	Årets avskrivningar enligt plan	-324 451	-324 451
	Utgående avskrivning enligt plan	**-6 156 277**	**-5 831 826**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**13 952 698**	**14 277 149**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 928 000	16 714 000
	Taxeringsvärde mark	23 000 000	15 400 000
		42 928 000	**32 114 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 800 000	32 000 000
	Lokaler	128 000	114 000
		42 928 000	**32 114 000**
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Skattekonto	47 562	46 925
	Klientmedel hos SBC	673 553	902 433
		721 115	**949 358**

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	492 603	366 003
Reservering enligt stadgar	128 784	126 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-492 603	0
Vid årets slut	**128 784**	**492 603**

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,240 %	2 305 000	2 305 000	2021-08-25
Swedbank	1,113 %	2 305 000	2 305 000	2020-05-28
Swedbank	1,780 %	2 305 000	2 305 000	2023-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		**6 915 000**	**6 915 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 915 000	**6 915 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 915 000 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 915 000	6 915 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Löner	2 500	2 500
Arvoden	10 900	10 500
Sociala avgifter	3 400	3 200
Ränta	9 770	10 312
Avgifter och hyror	105 173	91 442
	131 743	**117 954**

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhåll är inplanerade. Det har inte förekommit någon händelse efter räkenskapsårets slut som väsentligt skulle påverka föreningen.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 14 / 2 2020

Claes David Elfsberg
Ordförande

Ann-Sophie Daryapeyma
Ledamot

Reine Carl Gunnar Gustafsson
Ledamot

Klas Wilhelm Marcks von Würtemberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2020

Lee Morgan
Intern revisor

Jan-Ove Brandt
Extern Suppleant

BRF Städjan 1-3
Organisationsnummer 716422-1199

Västerås, 2020-03-17

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen för år 2019. Det är styrelsens som har ansvar för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår att prova redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och för att bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund att för mina uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lee Morgan

Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. 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 kort-fristiga 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