



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Årsta



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Årsta

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 2012 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 1968-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

#### Styrelsen

Rune Martin Wadström	Ordförande
Hans-Olov Lindberg	Vice ordförande
Ann-Katrin Margareta Maritz	Sekreterare
Christoffer Dan-Erik Berner	Ledamot
Lars Åke Illman	Ledamot

Iréne Mariana Helmefors	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Lina Jernebring	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------------	------------------	------------------------------------

#### Valberedning

Stig Broné	Sammanställande
Gudrun Thorslund	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅRSTA 9:1	1970	Uppsala
ÅRSTA 9:2	1970	Uppsala
ÅRSTA 9:3	1971	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 12 flerbostadshus.

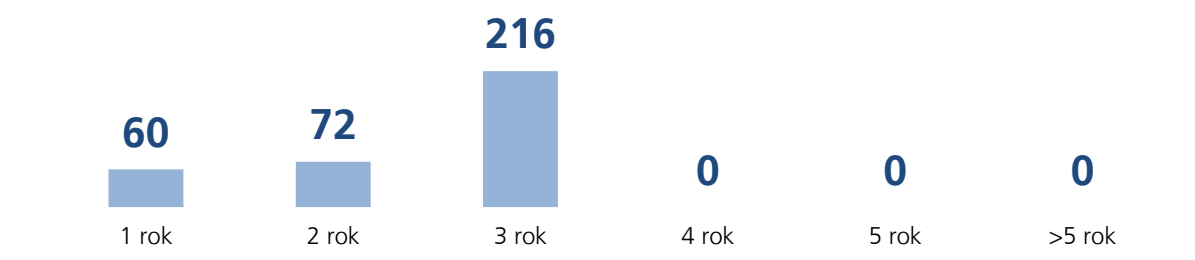
Fastigheternas värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 25 504 m<sup>2</sup>, varav 23 590 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 914 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 348 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Årsta Innebandyklubb, styrelselokal	40 m <sup>2</sup>	löpande

### Gemensamhetsutrymmen

Gym för medlemmar

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Nya hissar 3 st	2020	
Källarnedfarter	2020	
Energieffektivisering	2019	
Nya hissar	2019	
4 hissar	2019	
4 st nya hissar	2018	
Nya hissar (5 st)	2017 - 2018	
Hissbyte 1 st	2017	
Byte tappvattenledningar och relining av spillvatten	2013 - 2014	
Nya elcentraler i lgh	2012 - 2013	
Byte av tre värmepumpar	2008	
Ny garagelänga	2008	26 garageplatser
Eluppgradering utomhus och garage	2008	
Nyinstallation hiss	2006 - 2007	Byte hissmotorer
Målning av balkongfronter och fasadplåt	2004 - 2005	
Byte till säkerhetsdörrar utan brevinkast	2004 - 2005	
Helreovering av tvättstugor	2000 - 2001	Inkl utbyte av alla maskiner
Byte av fönster	1995	
Renovering av balkonger		Sker löpande efter behov
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
OVK	2023	
Ev nya P-platser	2021	

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

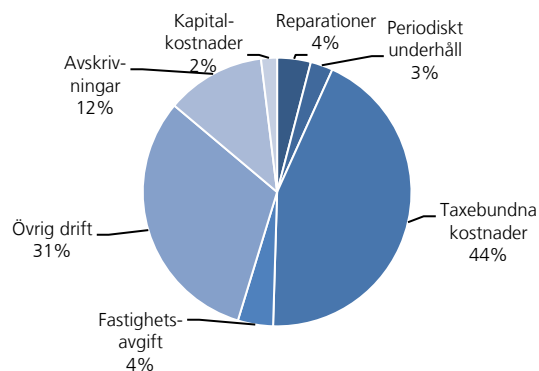
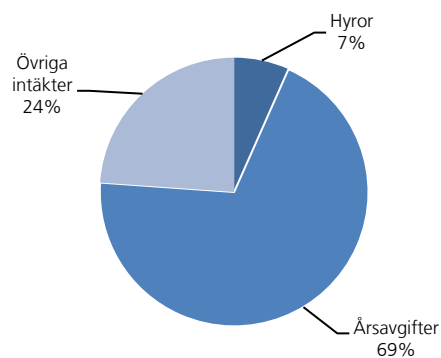
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Bahnhof
Kabel-TV	Comhem
Larm	Securitas Sverige AB
Radio- och telekommunikation	Hi3G Access AB
P-övervakning	Parkia
Hissar	Uppsala Lyftservice
Ekonomisk förvaltning	SBC

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 109 197</b>	<b>7 128 317</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	13 969 416	13 946 311
Finansiella intäkter	221	214
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 835
Ökning av långfristiga skulder	0	9 075 704
Ökning av kortfristiga skulder	0	399 324
	<b>13 969 637</b>	<b>23 435 388</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 378 389	12 623 564
Finansiella kostnader	264 759	218 888
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-90 427	11 612 057
Ökning av kortfristiga fordringar	213 417	0
Minskning av långfristiga skulder	924 296	0
Minskning av kortfristiga skulder	98 193	0
	<b>12 788 627</b>	<b>24 454 510</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 772 408</b>	<b>6 109 197</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-336 789</b>	<b>-1 019 121</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

Byte av 3 st hissar

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 348 st  
Överlåtelse under året: 33 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 474  
Tillkommande medlemmar: 42  
Avgående medlemmar: 55  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 461

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	412	412	395	395
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	864	849	835	820
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 045	1 084	700	739
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	25	24	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	146	125	127	133
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	28	26	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	10	9	8	10
Soliditet (%)	16	14	17	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	734	385	-1 464	639
Nettoomsättning (tkr)	13 915	13 900	13 229	13 182

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 23 590 m<sup>2</sup> bostäder och 1 914 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	1 210 005	0	0	1 210 005
Fond för yttre underhåll	298 000	0	0	298 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 508 005</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 508 005</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 323 130	0	385 449	2 937 681
Årets resultat	734 148	734 148	-385 449	385 449
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 057 278</b>	<b>734 148</b>	<b>0</b>	<b>3 323 130</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 565 283</b>	<b>734 148</b>	<b>0</b>	<b>4 831 135</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	734 148
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 621 130
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-298 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 057 278</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 002 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>351 133</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>3 406 411</b>

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	13 914 642	13 900 255
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 774	46 056
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 969 416</b>	<b>13 946 311</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-9 275 356	-10 090 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-437 762	-488 424
Personalkostnader	Not 6	-1 665 271	-2 045 104
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-906 531	-718 624
Övrig rörelsekostnad		-685 810	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 970 730</b>	<b>-13 342 188</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>998 686</b>	<b>604 123</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221	214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 759	-218 888
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-264 538</b>	<b>-218 674</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>734 148</b>	<b>385 449</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>734 148</b>	<b>385 449</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	Not 8,17	28 576 022	25 852 609
Pågående byggnation	Not 9	0	2 807 000
Maskiner	Not 10	398 646	454 271
Inventarier	Not 11	69 213	94 970
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 043 881</b>	<b>29 208 850</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	7 000	7 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 050 881</b>	<b>29 215 850</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 169	461
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	6 130 497	6 348 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	94 554	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 227 220</b>	<b>6 348 539</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		613	2 666
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>613</b>	<b>2 666</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 227 833</b>	<b>6 351 205</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 278 714</b>	<b>35 567 055</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		1 210 005	1 210 005
Fond för yttre underhåll	Not 15	298 000	298 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 508 005</b>	<b>1 508 005</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 323 130	2 937 681
Årets resultat		734 148	385 449
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 057 278</b>	<b>3 323 130</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 565 283</b>	<b>4 831 135</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	20 992 693	24 655 995
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 992 693</b>	<b>24 655 995</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	3 663 302	924 296
Leverantörsskulder		680 341	1 336 696
Övriga skulder		2 340 114	2 177 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 036 980	1 641 499
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 720 738</b>	<b>6 079 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 278 714</b>	<b>35 567 055</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).

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. 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>
Stomme och grund K3	50 år	50 år
Fasad/balkong	11 år	11 år
Fönster/dörrar och portar	15 år	15 år
Stomkomplettering förening	20 år	20 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	20 och 50 år	20 och 50 år
Luftbehandlingssystem	15 år	15 år
Fastighetsel inkl svagström	20 år	20 år
Hissar	30 år	30 år
Sekundärbyggnader	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	9 923 494	9 923 878
	Avsättning inre fond	-215 999	-215 999
	Hyror lokaler	69 115	67 907
	Hyror parkering	310 788	297 872
	Hyror garage	482 722	498 645
	Hyror husvagnsplats	12 600	13 621
	Hyror förråd	50 750	53 400
	Bredbandsintäkter	272 415	261 585
	Värmeintäkter	2 960 596	2 960 342
	Avgift andrahandsuthyrning	48 687	39 526
	Öresutjämning	-525	-522
		<b>13 914 642</b>	<b>13 900 255</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Övriga erhållna bidrag	34 253	24 696
	Övriga intäkter	20 521	21 360
		<b>54 774</b>	<b>46 056</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	1 724	27 511
	Fastighetsskötsel gård beställning	74 466	42 984
	Snöröjning/sandning	6 750	87 041
	Städning entreprenad	311 977	300 777
	Städning enligt beställning	60 252	214 885
	Hissbesiktning	54 343	160 655
	Myndighetstillsyn	4 600	99 360
	Bevakning	37 782	35 656
	Gemensamma utrymmen	92 266	25 344
	Garage/parkering	1 500	0
	Gård	17 373	33 610
	Serviceavtal	267 899	306 889
	Förbrukningsmateriel	113 661	59 240
	Teleport/hissanläggning	3 093	14 222
	Brandskydd	0	5 388
	Fordon	42 133	52 701
		<b>1 089 819</b>	<b>1 466 263</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER forts</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	34 509
	Gemensamma utrymmen	4 368	37 181
	Tvättstuga	31 624	42 340
	Sophantering/återvinning	1 782	0
	Entré/trapphus	7 619	3 714
	Lås	24 390	35 535
	VVS	72 950	32 897
	Värmeanläggning/undercentral	4 046	68 592
	Ventilation	19 474	13 898
	Elinstallationer	4 890	38 638
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 132	25 129
	Bredband	21 154	0
	Hiss	155 972	14 465
	Fönster	494	1 025
	Balkonger/altaner	0	31 707
	Mark/gård/utemiljö	4 719	57 201
	Garage/parkering	6 002	5 281
	Skador/klotter/skadegörelse	11 753	35 378
	Vattenskada	150 055	104 638
		<b>529 424</b>	<b>582 128</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	207 683	0
	Värmeanläggning	98 512	0
	Fönster	0	1 442 500
	Mark/gård/utemiljö	44 938	248 200
		<b>351 133</b>	<b>1 690 700</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	778 058	645 868
	Värme	3 731 133	3 183 182
	Vatten	933 852	724 673
	Sophämtning/renhållning	261 742	317 997
	Grovsopor	78 431	22 560
		<b>5 783 217</b>	<b>4 894 280</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	433 948	388 768
	Självrisk	144 729	54 600
	Kabel-TV	280 033	366 694
	Bredband	104 352	105 997
		<b>963 062</b>	<b>916 059</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>558 702</b>	<b>540 606</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>9 275 356</b>	<b>10 090 036</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	0	2 764
	Tele- och datakommunikation	42 623	43 819
	Juridiska åtgärder	32 922	16 720
	Inkassering avgift/hyra	7 200	6 356
	Revisionsarvode extern revisor	29 250	35 375
	Föreningskostnader	33 787	50 829
	Styrelseomkostnader	728	7 217
	Fritids- och trivselkostnader	11 815	15 638
	Studieverksamhet	0	29 555
	Förvaltningsarvode	206 400	203 200
	Förvaltningsarvoden övriga	10 625	0
	Administration	15 074	19 847
	Korttidsinventarier	24 261	20 662
	Konsultarvode	5 628	19 364
	Tidningar facklitteratur	0	294
	Föreningsavgifter	5 518	5 094
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 930	11 690
		<b>437 762</b>	<b>488 424</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>		
	Styrelse och internrevisor	205 125	207 755
	Löner	1 032 442	1 145 997
	Kostnadsersättningar	0	669
	Sociala kostnader	251 983	355 904
	Uttagsskatt	164 661	323 515
	Övriga personalkostnader	11 060	11 264
		<b>1 665 271</b>	<b>2 045 104</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	114 903	114 903
	Yttertak K3	0	62 077
	Fasader/balkonger K3	28 970	28 970
	Fönster/dörrar och portar K3	37 936	37 936
	Stomkomplettering förening K3	66 216	66 216
	Stamledningar VA K3	41 385	41 385
	Värmesystem K3	238 179	62 078
	Luftbehandlingssystem K3	55 180	55 180
	Fastighetsel inkl. svagström K3	70 355	70 355
	Hissar K3	97 532	23 649
	Sekundärbyggnader K3	16 554	16 554
	Utemiljö allmänt K3	57 939	57 939
	Maskiner	55 625	55 625
	Inventarier	25 757	25 757
		<b>906 531</b>	<b>718 624</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring hissar K3	685 810	0
		<b>685 810</b>	<b>0</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	52 690 164	43 885 107
	Nyanskaffningar	2 716 573	8 805 057
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>55 406 737</b>	<b>52 690 164</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-26 837 555	-26 200 312
	Årets avskrivningar enligt plan	-825 149	-637 242
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-27 662 703</b>	<b>-26 837 554</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 576 022</b>	<b>25 852 609</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 500 000	2 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	176 585 000	176 585 000
	Taxeringsvärde mark	79 556 000	79 556 000
		<b>256 141 000</b>	<b>256 141 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	250 000 000	250 000 000
	Lokaler	6 141 000	6 141 000
		<b>256 141 000</b>	<b>256 141 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 807 000
		<b>0</b>	<b>2 807 000</b>



<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 707 687	1 707 687
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 707 687</b>	<b>1 707 687</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 253 416	-1 197 791
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 625	-55 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 309 041</b>	<b>-1 253 416</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>398 646</b>	<b>454 271</b>
<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	192 137	192 137
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>192 137</b>	<b>192 137</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-97 167	-71 410
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 757	-25 757
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-122 924</b>	<b>-97 167</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>69 213</b>	<b>94 970</b>
<b>Not 12</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000
		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	313 314	191 588
	Skattefordran	33 726	49 959
	Klientmedel hos SBC	2 086 008	2 420 444
	Placeringskonto hos SBC	3 685 787	3 686 087
	Fordringar	11 662	0
		<b>6 130 497</b>	<b>6 348 078</b>

<b>Not 14</b>	<b>2020-12-31</b>		<b>2019-12-31</b>	
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Kabel-TV	94 554		0	
	<b>94 554</b>		<b>0</b>	
<b>Not 15</b>	<b>2020-12-31</b>		<b>2019-12-31</b>	
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>				
Vid årets början	298 000		2 152 016	
Reservering enligt stadgar	298 000		298 000	
Reservering enligt stämmobeslut	1 002 000		1 020 000	
lanspråktagande enligt stadgar	0		0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 300 000		-3 172 016	
<b>Vid årets slut</b>	<b>298 000</b>		<b>298 000</b>	
<b>Not 16</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>		<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,050 %	4 000 000	4 000 000	2024-06-30
Handelsbanken	1,050 %	2 000 000	2 000 000	2024-09-30
Handelsbanken	1,050 %	4 000 000	4 000 000	2024-07-30
Handelsbanken	1,050 %	6 266 720	6 635 352	2025-12-01
Handelsbanken	1,050 %	1 271 764	1 346 576	2024-06-01
Handelsbanken	1,050 %	2 739 006	2 895 522	2021-04-30
Handelsbanken	1,050 %	4 378 505	4 702 841	2024-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 655 995</b>	<b>25 580 291</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 663 302	-924 296	
		<b>20 992 693</b>	<b>24 655 995</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 034 515 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.

<b>Not 17</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 956 000	26 956 000

<b>Not 18</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	59 703	0
	Värme	447 355	0
	Arvoden	197 072	202 125
	Sociala avgifter	59 277	64 868
	Ränta	25 170	27 451
	Avgifter och hyror	1 149 088	1 252 292
	Semesterlöneskuld	99 315	94 763
		<b>2 036 980</b>	<b>1 641 499</b>

**Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planer finns för utbyte av samtliga lgh fönster och balkongdörrar, år är ej beslutat.

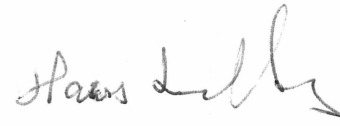
---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 26 / 4 2021

  
Rune Martin Wadström  
Ordförande

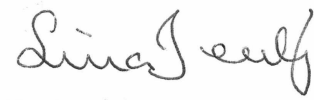
  
Hans-Olov Lindberg  
Vice ordförande

  
Ann-Katrin Margareta Maritz  
Sekreterare

  
Christoffer Dan-Erik Berner  
Ledamot

  
Lars Åke Illman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta, org.nr 717600-7594

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årsta för år 2020.

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

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årsta för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

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

Uppsala den 29 april 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	9 924 000	9 923 494	9 920 000
Avsättning inre fond	-216 000	-215 999	-216 000
Hyor lokaler	68 000	69 115	4 000
Hyor parkering	307 000	310 788	289 000
Hyor garage	467 000	482 722	499 000
Hyor husvagnsplats	12 000	12 600	14 000
Hyor förråd	53 000	50 750	56 000
Bredbandsintäkter	285 000	272 415	254 000
Värmeintäkter	3 079 000	2 960 596	3 019 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	48 687	0
Öresutjämning	0	-525	0
Övriga erhållna bidrag	0	34 253	0
Övriga intäkter	0	20 521	0
	<b>13 979 000</b>	<b>13 969 416</b>	<b>13 839 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-13 000	-1 724	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-39 000	-74 466	-42 000
Snöröjning/sandning	-65 000	-6 750	-65 000
Städning entreprenad	-313 000	-311 977	-308 000
Städning enligt beställning	-75 000	-60 252	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	0	-2 000
Hissbesiktning	-168 000	-54 343	-39 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-4 600	-10 000
Bevakning	-38 000	-37 782	-36 000
Gemensamma utrymmen	-18 000	-92 266	-9 000
Garage/parkering	0	-1 500	0
Gård	-35 000	-17 373	-50 000
Serviceavtal	-320 000	-267 899	-253 000
Förbrukningsmateriel	-84 000	-113 661	-101 000
Teleport/hissanläggning	-15 000	-3 093	-19 000
Brandskydd	-6 000	0	-25 000
Fordon	-50 000	-42 133	-50 000
	<b>-1 249 000</b>	<b>-1 089 819</b>	<b>-1 049 000</b>



<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-563 000	0	-603 000
Gemensamma utrymmen	0	-4 368	0
Tvättstuga	0	-31 624	0
Sophantering/återvinning	0	-1 782	0
Entré/trapphus	0	-7 619	0
Lås	0	-24 390	0
VVS	0	-72 950	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 046	0
Ventilation	0	-19 474	0
Elinstallationer	0	-4 890	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-8 132	0
Bredband	0	-21 154	0
Hiss	0	-155 972	0
Fönster	0	-494	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 719	0
Garage/parkering	0	-6 002	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 753	0
Vattenskada	0	-150 055	0
	<b>-563 000</b>	<b>-529 424</b>	<b>-603 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-2 000 000
Källare	0	-207 683	0
Värmeanläggning	0	-98 512	0
Mark/gård/utemiljö	0	-44 938	0
	<b>0</b>	<b>-351 133</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-672 000	-778 058	-634 000
Värme	-3 312 000	-3 731 133	-3 383 000
Vatten	-725 000	-933 852	-750 000
Sophämtning/renhållning	-331 000	-261 742	-351 000
Grovsopor	-24 000	-78 431	0
	<b>-5 064 000</b>	<b>-5 783 217</b>	<b>-5 118 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-405 000	-433 948	-421 000
Självrisk	0	-144 729	0
Kabel-TV	-382 000	-280 033	-374 000
Bredband	-111 000	-104 352	-111 000
	<b>-898 000</b>	<b>-963 062</b>	<b>-906 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-559 000	-558 702	-541 000
	<b>-559 000</b>	<b>-558 702</b>	<b>-541 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-3 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-46 000	-42 623	-69 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-32 922	-50 000
Inkassering avgift/hyra	0	-7 200	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-37 000	-29 250	-30 000
Föreningskostnader	-51 000	-33 787	-30 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-728	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-16 000	-11 815	-19 000
Förvaltningsarvode	-214 000	-206 400	-218 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-10 625	0
Administration	-22 000	-15 074	-21 000
Korttidsinventarier	0	-24 261	0
Konsultarvode	0	-5 628	-10 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 518	-17 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-12 000	-11 930	0
	<b>-436 000</b>	<b>-437 762</b>	<b>-479 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-316 000	-270 644	-240 000
Lön - fastighetskötsel	-831 000	-761 798	-783 000
Styrelsearvode	-204 000	-202 125	-203 000
Övriga arvoden	-4 000	-3 000	0
Arbetsgivaravgifter	-324 000	-225 614	-324 000
Löneskatt	-9 000	-6 390	-7 500
Uttagsskatt	-324 000	-164 661	-235 000
FORA	-39 000	-19 979	-36 000
Övriga personalkostnader	-12 000	-11 060	-6 000
	<b>-2 063 000</b>	<b>-1 665 271</b>	<b>-1 834 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	0	0	-334 000
Stomme och grund K3	-115 000	-114 903	0
Fasader/balkonger K3	-29 000	-28 970	0
Fönster/dörrar och portar K3	-38 000	-37 936	0
Stomkomplettering förening K3	-67 000	-66 216	0
Stamledningar VA K3	-42 000	-41 385	0
Värmesystem K3	-239 000	-238 179	0
Luftbehandlingssystem K3	-56 000	-55 180	0
Förbättringar	0	0	-564 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-71 000	-70 355	0
Hissar K3	-24 000	-97 532	0
Sekundärbyggnader K3	-17 000	-16 554	0
Utemiljö allmänt K3	-58 000	-57 939	0
Maskiner	-56 000	-55 625	-56 000
Inventarier	-26 000	-25 757	-26 000
Förlust avyttring hissar K3	0	-685 810	0
	<b>-838 000</b>	<b>-1 592 341</b>	<b>-980 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-11 670 000</b>	<b>-12 970 730</b>	<b>-13 510 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>2 309 000</b>	<b>998 686</b>	<b>328 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	221	0
Låneräntor	-270 000	-264 306	-320 000
Övriga räntekostnader	0	-453	0
	<b>-270 000</b>	<b>-264 538</b>	<b>-320 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>2 039 000</b>	<b>734 148</b>	<b>8 500</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 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](http://www.sbc.se)