



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Äppelgården i Bromma



# 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.

Utän 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 Äppelgården i Bromma

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 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar, avseende vägar, vatten och bredband. Anläggningarna förvaltas genom Hälsovårdens Samfällighetsförening, i vilken Brf Äppelgården i Bromma är medlem, tillsammans med andra närliggande fastigheter.

#### Styrelsen

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Evald Ottosson        | Ordförande  |
| Margaretha Tornberger | Sekreterare |
| Martin Polivka        | Kassör      |
| Benjamin Allévius     | Ledamot     |
| Stig Karlsson         | Ledamot     |

Hannes Palmquist                                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Pontus Stormsköld  
Ola Trané

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

BoRevision i Sverige AB  
BoRevision i Sverige AB

### Valberedning

Ann Olsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Till följd av Covid 19-pandemin hölls föreningsstämman via poströstning, d.v.s. utan fysisk närvaro, med stöd av lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Hälsövärdén 1        | 2010    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus.

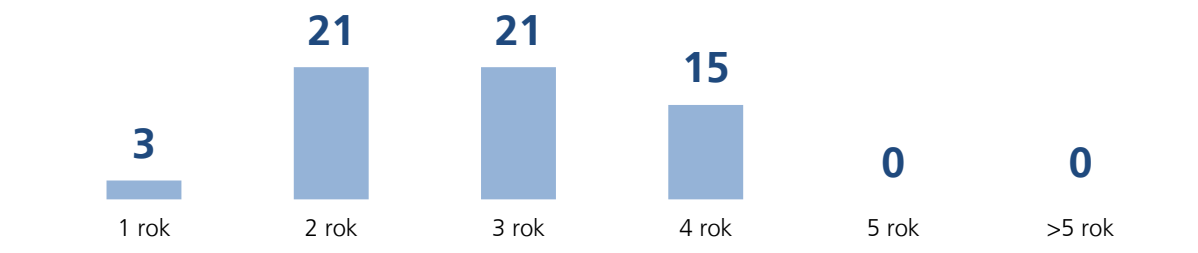
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 505 m<sup>2</sup>, varav 4 505 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades under 2020 då arbetet påbörjades.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll   | År          | Kommentar  |
|--|-------------|--|
| Uppdatering UH-Plan  | 2020        | Ny UH-plan har beställts av Sustend AB vilken kommer att avse underhållsåtgärder för kommande 50 år.   |
| Högtryckspolning spillvattenledningar  | 2019        | Vid påbörjat arbete upptäckte styrelsen att detta gjordes under första halvåret 2016 av Interspol i samband med tidigare problem med spillvattenledningarna.   |
| Entrépartier underhållsmålning   | 2019        | Vid påbörjat arbete upptäckte styrelsen att detta gjordes under andra halvåret 2017, varför arbetet inte har utförts under räkenskapsåret.   |
| Målning av dörrar på Undercentralen, cykelhuset och återvinningshuset          | 2017        |  |
| Entrédörrar slipade och oljade   | 2017        |  |
| Rengöring och polering av stengolven på samtliga våningsplan                   | 2017        | Utfördes även under andra halvåret 2019.   |
| OVK-besiktning lägenheter  | 2017        |  |
| Målning av hissfronterna på entréplanen  | 2017 - 2018 |  |
| Förbättringsmålning i trapphusen på väggarna                                   | 2017 - 2018 |  |
| Planerat underhåll   | År          | Kommentar  |
| Underhållsmålning komplementbyggnaderna  | 2021        | Utförs senare än planerat (2020) mot bakgrund av främst Covid 19-pandemin och av byggnadernas i övrigt goda skick. Mot bakgrund av det nyss nämnda är det styrelsens uppfattning att denna åtgärd ska senareläggas i syfte att kostnads- och tidseffektivisera i samband med andra planerade förbättringsåtgärder. |
| Underhållsmålning av entrépartier  | 2022        | Enligt tidigare UH-plan. Ny UH-plan är beställd varför ny bedömning av behov kan komma att ske.  |
| OVK-besiktning av lägenheter   | 2023        | Enligt tidigare UH-plan. Ny UH-plan är beställd varför ny bedömning av behov kan komma att ske.  |
| Energideklaration, Underhållsmålning av träfasader i anslutning till entréerna | 2024        | Enligt tidigare UH-plan. Ny UH-plan är beställd varför ny bedömning av behov kan komma att ske.  |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                      | Leverantör                                    |
|----------------------------|---|
| Fastighetsskötsel          | Driftia Förvaltning AB                        |
| Städning                   | Prostäd AB                                    |
| Ekonomisk förvaltning      | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ)    |
| Avfallshantering           | Ragn-Sells AB                                 |
| Hisskötsel                 | Kone AB                                       |
| Trädgårdsskötsel           | Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB           |
| Vinterväghållning          | Kapacitator Förvaltning AB                    |
| Sopkassuner (serviceavtal) | Lövhamnen Mark & Trädgård i Upplands Väsby AB |
| TV-leverantör              | AB Sappa                                      |

## Föreningens ekonomi

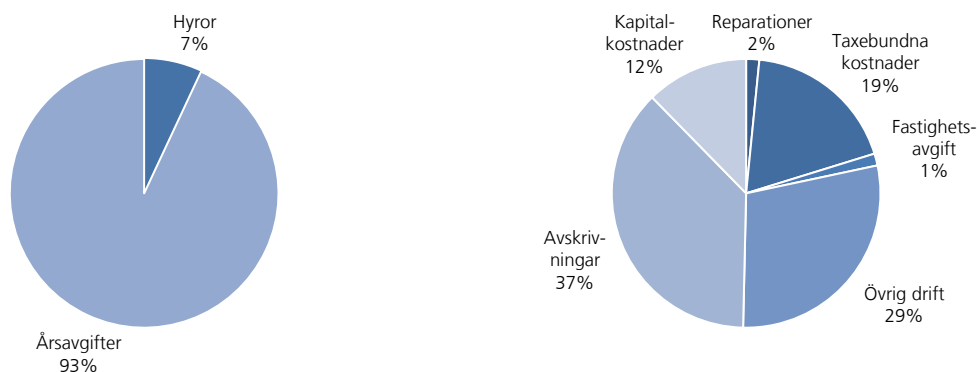
Månadsavgiften består av två andelstal, drift/underhåll och kapital. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta. Den enskilda individen får nu större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm.

Styrelsen beslutade att ändra utdebiteringen från andelstal 1 och 2 enligt följande. Den totala årsavgiften för andelstal 2 (drift och underhåll) ska minska och uppgå till 1 927 000 SEK och för andelstal 1 (ränta och amortering) ska öka och uppgå till 829 810 SEK. Ändringen är förenlig med föreningens stadgar och medförde en mindre sänkning av årsavgiften i förhållande till föregående års årsavgift. För mer information om bakgrunden till ändringen, se avsnittet "väsentliga händelser under räkenskapsåret".

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>4 976 360</b> | <b>4 212 535</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 3 030 748        | 3 021 622        |
| Finansiella intäkter                     | 43               | 149              |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 92 455           | 0                |
|  | <b>3 123 246</b> | <b>3 021 771</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 574 547        | 1 758 869        |
| Finansiella kostnader                    | 388 923          | 430 828          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 87 154           | 32 103           |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 36 146           |
|  | <b>2 050 624</b> | <b>2 257 946</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>6 048 982</b> | <b>4 976 360</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>1 072 622</b> | <b>763 825</b>   |

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts. Vidare har styrelsen fortsatt arbetet med att se över möjligheterna till ytterligare förbättringsåtgärder vilka löper utöver de åtgärder som anges i underhållsplanen. Styrelsen har därtill beslutat att köpa in nya sopkassuner med hänsyn till de tidigare sopkassunernas ålder och i övrigt dåliga skick.

Med anledning av föreningens starka ekonomiska ställning har styrelsen under året arbetat vidare med att se över möjligheterna till att börja amortera på föreningens lån (för mer information se sida 5 i årsredovisningen avs. räkenskapsåret 2019). För att möjliggöra amortering har styrelsen, efter noggrant genomfört arbete i vilket både SBC:s ekonomer och jurister har rådfrågats, beslutat att ändra utdebiteringen från föreningens två andelstal. Sammanfattningsvis resulterar denna ändring, vilken verkställs under det andra kvartalet 2021, i att föreningens amorteringsutrymme kommer att öka under kommande år samtidigt som styrelsen har lyckats undvika en höjning av årsavgiften. Styrelsen ser med stor tillförsikt på framtiden eftersom den nyss nämnda ändringen i utdebiteringen kommer möjliggöra en icke oväsentlig amorteringsmöjlighet, vilken i sin tur kommer att ytterligare stärka föreningens redan starka finansiella ställning. För utförlig information avseende den ändrade utdebiteringen, se avsnittet "föreningens ekonomi".

Vid den ordinarie föreningsstämman som ägde rum under räkenskapsåret gavs styrelsen befogenhet att "att utreda, besluta och ev. genomföra installation av elladdningsplatser". På uppdrag av föreningsstämman har styrelsen således fortsatt detta arbete under hösten 2020, under vilket bl.a. en enkätundersökning bland föreningens medlemmar gjordes. Resultatet från enkätundersökningen visade på en klar positiv inställning bland föreningens medlemmar för installation av elladdningsplatser. Mot bakgrund av den positiva återkopplingen från medlemmarna beslutade styrelsen att gå vidare med installationen vilken planeras att ske på samtliga 24 parkeringsplatser som finns på föreningens innergårdar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 626   | 626   | 626   | 665   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 785 | 9 785 | 9 785 | 9 785 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 38    | 48    | 43    | 29    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 45    | 48    | 53    | 50    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 23    | 37    | 25    | 43    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 86    | 96    | 99    | 68    |
| Soliditet (%)                            | 72    | 72    | 73    | 73    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -104  | -353  | -403  | -132  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 031 | 3 022 | 3 033 | 3 206 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 505 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 120 241 000                | 0                        | 0  | 120 241 000                |
| Fond för yttre underhåll       | 995 509                    | 110 000                  | 0  | 885 509                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>121 236 509</b>         | <b>110 000</b>           | <b>0</b>   | <b>121 126 509</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -3 655 777                 | -110 000                 | -353 308   | -3 192 469                 |
| Årets resultat                 | -104 149                   | -104 149                 | 353 308  | -353 308                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 759 926</b>          | <b>-214 149</b>          | <b>0</b>   | <b>-3 545 777</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>117 476 583</b>         | <b>-104 149</b>          | <b>0</b>   | <b>117 580 732</b>         |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -104 149          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 545 777        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -110 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 759 926</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-3 759 926</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 | 3 030 747         | 3 021 622         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 1                 | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 030 748</b>  | <b>3 021 622</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 340 969        | -1 494 850        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -146 676          | -172 193          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -86 902           | -91 827           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 171 470        | -1 185 382        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 746 017</b> | <b>-2 944 251</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>284 731</b>    | <b>77 371</b>     |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 43                | 149               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -388 923          | -430 828          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-388 880</b>   | <b>-430 679</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-104 149</b>   | <b>-353 308</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-104 149</b>   | <b>-353 308</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, 14 | 156 009 089        | 157 177 779        |
| Inventarier                                   | Not 9     | 0                  | 2 780              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>156 009 089</b> | <b>157 180 559</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>156 009 089</b> | <b>157 180 559</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |           |                    |                    |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10    | 6 096 385          | 5 028 931          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11    | 114 506            | 22 184             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |           | <b>6 210 891</b>   | <b>5 051 115</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |           |                    |                    |
| Kassa och bank                                |           | 1 001              | 1 001              |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |           | <b>1 001</b>       | <b>1 001</b>       |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>6 211 892</b>   | <b>5 052 116</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |           | <b>162 220 981</b> | <b>162 232 675</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                                |           | 120 241 000        | 120 241 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 995 509            | 885 509            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>121 236 509</b> | <b>121 126 509</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -3 655 777         | -3 192 469         |
| Årets resultat                                 |           | -104 149           | -353 308           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-3 759 926</b>  | <b>-3 545 777</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>117 476 583</b> | <b>117 580 732</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 28 315 333         | 44 081 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>28 315 333</b>  | <b>44 081 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 15 765 667         | 0                  |
| Leverantörsskulder                             |           | 207 288            | 104 934            |
| Skatteskulder                                  |           | 84 120             | 81 360             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 371 990            | 384 649            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>16 429 065</b>  | <b>570 943</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>162 220 981</b> | <b>162 232 675</b> |

## 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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

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

| Avskrivningar | 2020            | 2019   |
|---------------|-----------------|--------|
| Byggnader     | 100 år          | 100 år |
| Inventarier   | Fullt avskriven | 5 år   |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2020             | 2019             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 2 358 427        | 2 358 427        |
| Årsavgifter - Kapital | 461 415          | 461 415          |
| Hyror parkering       | 210 865          | 201 747          |
| Öresutjämning         | 40               | 32               |
|                       | <b>3 030 747</b> | <b>3 021 622</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2020     | 2019     |
|-----------------|----------|----------|
| Övriga intäkter | 1        | 0        |
|                 | <b>1</b> | <b>0</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 51 310           | 50 760           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 4 895            | 15 960           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 38 250           | 38 250           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 41 250           | 13 813           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 6 974            | 83 530           |
|              | Städning entreprenad                   | 43 795           | 42 913           |
|              | Städning enligt beställning            | 0                | 12 650           |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 26 157           | 22 824           |
|              | Hissbesiktning                         | 3 990            | 3 881            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 4 200            | 5 620            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 1 800            |
|              | Sophantering                           | 11 894           | 12 801           |
|              | Gård                                   | 2 609            | 6 700            |
|              | Serviceavtal                           | 50 195           | 48 420           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 30 062           | 29 626           |
|              | Brandskydd                             | 3 669            | 1 190            |
|              | Fordon                                 | 220              | 0                |
|              |  | <b>319 470</b>   | <b>390 737</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 17 388           | 0                |
|              | Lås                                    | 0                | 222              |
|              | VVS                                    | 3 380            | 8 988            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 3 380            |
|              | Elinstallationer                       | 2 000            | 2 000            |
|              | Bredband                               | 0                | 9 319            |
|              | Hiss                                   | 3 279            | 0                |
|              | Balkonger/altaner                      | 1 163            | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 20 648           | 6 188            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 538              |
|              |  | <b>47 858</b>    | <b>30 635</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 169 496          | 214 285          |
|              | Värme                                  | 201 020          | 216 813          |
|              | Vatten                                 | 104 845          | 164 753          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 108 096          | 73 985           |
|              |  | <b>583 457</b>   | <b>669 836</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 81 175           | 73 461           |
|              | Samfällighetsavgift                    | 152 946          | 147 731          |
|              | Kabel-TV                               | 88 708           | 84 192           |
|              | Bredband                               | 24 515           | 56 978           |
|              |  | <b>347 344</b>   | <b>362 362</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>42 840</b>    | <b>41 280</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 340 969</b> | <b>1 494 850</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Medlemsinformation              | 1 956          | 0              |
|              | Juridiska åtgärder              | 6 875          | 24 922         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 450            | 6 475          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 16 500         | 16 438         |
|              | Föreningskostnader              | 438            | 1 600          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0              | 2 142          |
|              | Förvaltningsarvode              | 92 072         | 90 650         |
|              | Administration                  | 5 661          | 4 451          |
|              | Korttidsinventarier             | 14 964         | 0              |
|              | Konsultarvode                   | 0              | 19 375         |
|              | Föreningsavgifter               | 1 500          | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 260          | 6 140          |
|              |                                 | <b>146 676</b> | <b>172 193</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|--------------|---|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |               |               |
|              | Föreningen har haft anställda.          |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor              | 74 100        | 71 250        |
|              | Sociala kostnader                       | 12 802        | 20 577        |
|              |   | <b>86 902</b> | <b>91 827</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
|              | Byggnad              | 1 168 690        | 1 168 690        |
|              | Inventarier          | 2 780            | 16 692           |
|              |                      | <b>1 171 470</b> | <b>1 185 382</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                               | 164 601 027        | 164 601 027        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>164 601 027</b> | <b>164 601 027</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -7 423 248         | -6 254 558         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -1 168 690         | -1 168 690         |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-8 591 938</b>  | <b>-7 423 248</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>156 009 089</b> | <b>157 177 779</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 47 732 000         | 47 732 000         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 63 000 000         | 63 000 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 26 000 000         | 26 000 000         |
|               |  | <b>89 000 000</b>  | <b>89 000 000</b>  |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|               | Bostäder                                       | 89 000 000         | 89 000 000         |
|               |  | <b>89 000 000</b>  | <b>89 000 000</b>  |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 83 458             | 83 458             |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>83 458</b>      | <b>83 458</b>      |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -80 678            | -63 986            |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -2 780             | -16 692            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-83 458</b>     | <b>-80 678</b>     |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>           | <b>2 780</b>       |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                    | 41 284             | 40 103             |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 6 047 981          | 4 975 359          |
|               | Fordringar                                     | 7 120              | 13 469             |
|               |  | <b>6 096 385</b>   | <b>5 028 931</b>   |



| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Kabel-TV  | 22 140            | 22 184            |
|               | Vatten  | 48 144            | 0                 |
|               | Samfällighetsskötsel                                    | 30 901            | 0                 |
|               | Bredband  | 13 321            | 0                 |
|               |   | <b>114 506</b>    | <b>22 184</b>     |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 885 509           | 808 259           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 110 000           | 110 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | -32 750           |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>995 509</b>    | <b>885 509</b>    |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Swedbank                                       | 0,980 %                         | 15 765 667                   | 15 765 667                   | 2021-11-25                       |
|               | Swedbank                                       | 0,842 %                         | 15 765 667                   | 15 765 667                   | 2022-10-25                       |
|               | Swedbank                                       | 0,810 %                         | 12 549 666                   | 12 549 666                   | 2022-05-25                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>44 081 000</b>            | <b>44 081 000</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -15 765 667                  | 0                            |                                  |
|               |  |                                 | <b>28 315 333</b>            | <b>44 081 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 081 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 44 306 000        | 44 306 000        |

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden   | 71 400            | 69 750            |
|               | Sociala avgifter                                    | 17 044            | 21 915            |
|               | Ränta   | 30 862            | 58 406            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 252 684           | 234 578           |
|               |   | <b>371 990</b>    | <b>384 649</b>    |

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 20 januari 2021 beviljades föreningen "bidrag för installation av laddningspunkter för elfordon" (elladdningsplatser) av Naturvårdsverket med 50 % av de bidragsberättigade kostnaderna för installation av 24 laddningspunkter. Bidraget beviljades med högst 360 000 SEK och högst 15 000 SEK per laddningspunkt.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## Styrelsens underskrifter

BROMMA den 22/3 2021



Evald Ottosson  
Ordförande



Margaretha Tornberger  
Sekreterare



Martin Polivka  
Kassör

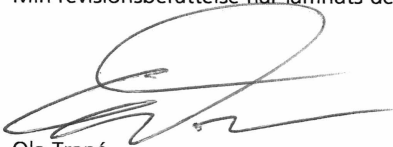


Benjamin Allévius  
Ledamot



Stig Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2021



Ola Trané  
Suppleant Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma, org.nr. 769615-1245

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska en extern godkänd eller auktoriserad revisor utses vid ordinarie föreningsstämman. Undertecknad revisor är inte godkänd eller auktoriserad.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

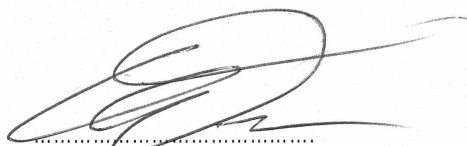
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Stockholm den 30 mars 2021



Ola Trane

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisorssuppleant

## Budget

| BUDGET                             | Budget 2021      | Utfall 2020      | Budget 2020      |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                  |                  |                  |
| Årsavgifter                        | 1 927 000        | 2 358 427        | 2 344 000        |
| Årsavgifter - Kapital              | 829 810          | 461 415          | 460 000          |
| Hyror parkering                    | 217 000          | 210 865          | 195 000          |
| Öresutjämning                      | 0                | 40               | 0                |
| Övriga intäkter                    | 0                | 1                | 0                |
|                                    | <b>2 973 810</b> | <b>3 030 748</b> | <b>2 999 000</b> |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                  |                  |                  |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |                  |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -53 000          | -51 310          | -52 000          |
| Fastighetsskötsel beställning      | -15 000          | -4 895           | -18 000          |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -45 000          | -38 250          | -40 000          |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -10 000          | -41 250          | -19 000          |
| Snöröjning/sandning                | -67 000          | -6 974           | -67 000          |
| Städning entreprenad               | -50 000          | -43 795          | -44 000          |
| Städning enligt beställning        | -15 000          | 0                | -5 000           |
| Mattvätt/Hyrmattor                 | -26 000          | -26 157          | -17 000          |
| Hissbesiktning                     | -4 000           | -3 990           | -8 000           |
| Myndighetstillsyn                  | -3 000           | -4 200           | 0                |
| Gemensamma utrymmen                | 0                | 0                | -1 000           |
| Sopphantering                      | -11 000          | -11 894          | -27 000          |
| Gård                               | -5 000           | -2 609           | -5 000           |
| Serviceavtal                       | -53 000          | -50 195          | -39 000          |
| Förbrukningsmateriel               | -35 000          | -30 062          | -14 000          |
| Teleport/hissanläggning            | 0                | 0                | -9 000           |
| Brandskydd                         | -4 000           | -3 669           | 0                |
| Fordon                             | 0                | -220             | 0                |
|                                    | <b>-396 000</b>  | <b>-319 470</b>  | <b>-365 000</b>  |
| <b>Reparationer</b>                |                  |                  |                  |
| Fastighet förbättringar            | -40 000          | 0                | -60 000          |
| Gemensamma utrymmen                | 0                | -17 388          | 0                |
| Lås                                | -5 000           | 0                | 0                |
| VVS                                | 0                | -3 380           | 0                |
| Värmeanläggning/undercentral       | -4 000           | 0                | 0                |
| Elinstallationer                   | -2 000           | -2 000           | 0                |
| Hiss                               | -9 000           | -3 279           | 0                |
| Balkonger/altaner                  | 0                | -1 163           | 0                |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                | -20 648          | 0                |
|                                    | <b>-60 000</b>   | <b>-47 858</b>   | <b>-60 000</b>   |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                  |                  |                  |
| El                                 | -200 000         | -169 496         | -201 000         |
| Värme                              | -210 000         | -201 020         | -250 000         |
| Vatten                             | 0                | -104 845         | -115 000         |
| Sopphämtning/renhållning           | -90 000          | -108 096         | -55 000          |
|                                    | <b>-500 000</b>  | <b>-583 457</b>  | <b>-621 000</b>  |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                  |                  |                  |
| Försäkring                         | -90 000          | -81 175          | -69 000          |
| Samfällighetsavgift                | -370 000         | -152 946         | -141 000         |
| Kabel-TV                           | -80 000          | -88 708          | -28 000          |
| Bredband                           | 0                | -24 515          | -131 000         |
|                                    | <b>-540 000</b>  | <b>-347 344</b>  | <b>-369 000</b>  |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                  |                  |                  |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -42 000          | -42 840          | -41 000          |
|                                    | <b>-42 000</b>   | <b>-42 840</b>   | <b>-41 000</b>   |

|  | Budget 2021       | Utfall 2020       | Budget 2020       |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Medlemsinformation                               | -3 000            | -1 956            | -4 000            |
| Juridiska åtgärder                               | -3 000            | -6 875            | 0                 |
| Inkassering avgift/hyra                          | -3 000            | -450              | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -18 000           | -16 500           | -18 000           |
| Föreningskostnader                               | -1 000            | -438              | -1 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | 0                 | 0                 | -1 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -95 000           | -92 072           | -93 000           |
| Administration                                   | -6 000            | -5 661            | -7 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -14 964           | 0                 |
| Konsultarvode                                    | -57 000           | 0                 | 0                 |
| Föreningsavgifter                                | -2 000            | -1 500            | -2 000            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -7 000            | -6 260            | -7 000            |
|  | <b>-195 000</b>   | <b>-146 676</b>   | <b>-133 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -70 000           | -74 100           | -70 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -24 000           | -12 802           | -23 000           |
|  | <b>-94 000</b>    | <b>-86 902</b>    | <b>-93 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -1 169 000        | -1 168 690        | -1 169 000        |
| Inventarier                                      | -120 000          | -2 780            | -17 000           |
|  | <b>-1 289 000</b> | <b>-1 171 470</b> | <b>-1 186 000</b> |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-3 116 000</b> | <b>-2 746 017</b> | <b>-2 868 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-142 190</b>   | <b>284 731</b>    | <b>131 000</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 43                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -389 000          | -388 904          | -389 000          |
| Räntekostnader skattekonto                       | 0                 | -19               | 0                 |
|  | <b>-389 000</b>   | <b>-388 880</b>   | <b>-389 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-531 190</b>   | <b>-104 149</b>   | <b>-258 000</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)