



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Talludden 1





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

Ring 0771-722 722 eller mejla till [kundtjanst@sbc.se](mailto: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 Talludden 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ängsbackens Samfällighet. Föreningens andel är 80 procent. Samfälligheten förvaltar bergvärmeanläggning.

#### Styrelsen

|                              |            |        |
|------------------------------|------------|--------|
| Eva Ann-Kristin Lavér        | Ordförande |        |
| Mats Anders Gustaf Ankelstam | Kassör     |        |
| Johnny Niklas Lindberg       | Ledamot    |        |
| Anita Madeleine Wrang        | Ledamot    |        |
| Nils Petter Sundberg         | Ledamot    | Avgått |
| Jie Cao                      | Suppleant  |        |
| Elsa Marja Håkanson Svensson | Suppleant  |        |
| Conny Michael Selsfors       | Suppleant  |        |
| Andreas Jansson Ubbe         | Suppleant  |        |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG AB

**Valberedning**

Martin Berglind

Clas Borell

Marina Hellstrand

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Björknäs 27:1        | 1989    | Nacka  |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1998 - 1999 och består av 8 flerbostadshus.

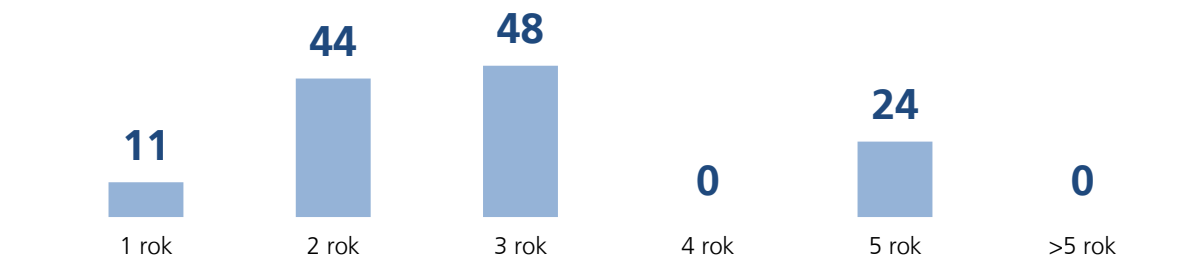
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 272 m<sup>2</sup>, varav 9 288 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 984 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 127 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid     |
|------------------------|-------------------|------------|
| Svenska UMTS-Nät AB    | 15 m <sup>2</sup> | 2022-12-31 |

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

**Gemensamhetsutrymmen**

Tvättstuga

Gym

Gäst-lägenhet

Bastu och dusch

Föreningsexpedition



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                               | År          | Kommentar                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|
| Besiktning av garage 3 plan + p-däck med carportar             | 2019 - 2020 | Resultatet av besiktningen påverkar storleken på renoveringen |
| Planerat underhåll                                             | År          |                                                               |
| Renovera övre parkeringsdäck samt delar av de tre garageplanen | 2021 - 2026 |                                                               |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                                     | Leverantör                                |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Lägenhetsförteckning                      | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB       |
| Ekonomisk förvaltning                     | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB       |
| Fastighetsskötsel                         | Baggens Bygg Förvaltningsservice          |
| Städning                                  | HSB Städ                                  |
| Snöröjning                                | Aktiv Fastighetsförvaltning (AFF)         |
| Kabel-TV                                  | Telia, föreningen har eget ansvar för rep |
| El                                        | Boo Energi                                |
| Sophämtning                               | LL-bolagen miljöopor, Urbaser restavfall  |
| Elektroniska lås portar, garagegrindar mm | Säkerhetsintegrering AB                   |
| Parkering                                 | Aimopark                                  |
| Medlemskap                                | Bostadsrätterna                           |
| Kollektivt bredband                       | Telia                                     |
| Systematiskt brandskyddsarbete            | Anticimex                                 |
| Hissar                                    | Stockholm Hiss & Elteknik AB              |

### Föreningens ekonomi

Garageplatserna har höjts med 100 kr och kostar nu 500 kr/månad fr o m 1/1 2021.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**INBETALNINGAR**

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter                   | 10 030 560        | 9 941 673         |
| Finansiella intäkter              | 203               | 193               |
| Minskning kortfristiga fordringar | 99 714            | 0                 |
| Ökning av kortfristiga skulder    | 0                 | 234 822           |
|                                   | <b>10 130 477</b> | <b>10 176 688</b> |

**UTBETALNINGAR**

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 5 429 214        | 4 912 766        |
| Finansiella kostnader               | 1 134 736        | 1 482 009        |
| Ökning av kortfristiga fordringar   | 0                | 222 163          |
| Minskning av långfristiga skulder   | 384 000          | 384 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder   | 351 860          | 0                |
|                                     | <b>7 299 810</b> | <b>7 000 938</b> |

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

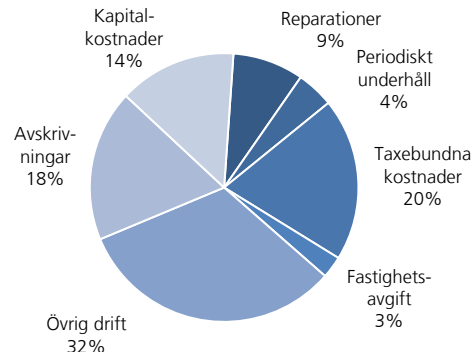
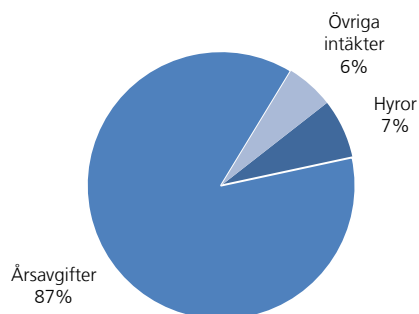
**11 892 641**      **9 061 974**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**2 830 667**      **3 175 749**

\*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

Inför renovering av parkeringsdäcket och garaget har flera besiktningar utförts för att säkerställa rätt beslut beträffande omfattningen av renoveringsbehovet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 161  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 163

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017   |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 940   | 942   | 918   | 914    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 157   | 156   | 147   | 132    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 448 | 9 489 | 9 369 | 9 410  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 9     | 8     | 9     | 31     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 35    | 35    | 26    | 54     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 66    | 64    | 62    | 61     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 101   | 131   | 128   | 131    |
| Soliditet (%)                            | 20    | 19    | 17    | 14     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 2 004 | 2 085 | 1 326 | -5 006 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 9 825 | 9 799 | 9 680 | 9 699  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 288 m<sup>2</sup> bostäder och 1 984 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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             | 16 095 000                 | 0                        | 0                                                                      | 16 095 000                 |
| Upplåtelseavgifter             | 6 721 000                  | 0                        | 0                                                                      | 6 721 000                  |
| Fond för yttre underhåll       | 3 990 020                  | 2 700 000                | -562 500                                                               | 1 852 520                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>26 806 020</b>          | <b>2 700 000</b>         | <b>-562 500</b>                                                        | <b>24 668 520</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -6 001 392                 | -2 700 000               | 2 647 240                                                              | -5 948 632                 |
| Årets resultat                 | 2 004 463                  | 2 004 463                | -2 084 740                                                             | 2 084 740                  |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 996 929</b>          | <b>-695 537</b>          | <b>562 500</b>                                                         | <b>-3 863 892</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>22 809 091</b>          | <b>2 004 463</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>20 804 628</b>          |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | 2 004 463         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 301 392        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -2 700 000        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 996 929</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | 359 728           |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>-3 637 201</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 | 9 824 660         | 9 799 449         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 205 900           | 142 224           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>10 030 560</b> | <b>9 941 673</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -4 779 377        | -4 239 029        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -431 025          | -437 416          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -218 812          | -236 321          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 462 350        | -1 462 350        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-6 891 564</b> | <b>-6 375 116</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>3 138 996</b>  | <b>3 566 557</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 203               | 193               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -1 134 736        | -1 482 009        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-1 134 533</b> | <b>-1 481 816</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>2 004 463</b>  | <b>2 084 740</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>2 004 463</b>  | <b>2 084 740</b>  |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |           | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |           |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 8, 14 | 99 104 538         | 100 566 888        |
| Inventarier                                   | Not 9     | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>99 104 538</b>  | <b>100 566 888</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>99 104 538</b>  | <b>100 566 888</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |           |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |           | 89 081             | 36 569             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10    | 11 585 103         | 8 767 724          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11    | 523 307            | 696 052            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |           | <b>12 197 491</b>  | <b>9 500 345</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |           |                    |                    |
| Kassa och bank                                |           | 421 552            | 387 745            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |           | <b>421 552</b>     | <b>387 745</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>12 619 042</b>  | <b>9 888 089</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |           | <b>111 723 580</b> | <b>110 454 977</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 22 816 000         | 22 816 000         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 3 990 020          | 1 852 520          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>26 806 020</b>  | <b>24 668 520</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -6 001 392         | -5 948 632         |
| Årets resultat                                 |           | 2 004 463          | 2 084 740          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-3 996 929</b>  | <b>-3 863 892</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>22 809 091</b>  | <b>20 804 628</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 61 197 580         | 70 603 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>61 197 580</b>  | <b>70 603 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 26 554 000         | 17 532 580         |
| Leverantörsskulder                             |           | 142 650            | 400 992            |
| Skatteskulder                                  |           | 15 742             | 9 294              |
| Övriga skulder                                 |           | 7 509              | 8 665              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 997 008            | 1 095 818          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>27 716 909</b>  | <b>19 047 349</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>111 723 580</b> | <b>110 454 977</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.

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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

| Avskrivningar   | 2020 | 2019 |
|-----------------|------|------|
| Byggnader       | 100  | 100  |
| Värmeanläggning | 25   | 25   |
| Värmepump       | 10   | 10   |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                      | 2020             | 2019             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter          | 8 733 484        | 8 745 522        |
| Hyror lokaler        | 91 737           | 90 915           |
| Hyror parkering moms | 30 038           | 34 660           |
| Hyror parkering      | 95 200           | 96 180           |
| Hyror garage         | 480 419          | 444 097          |
| Hyror carport        | 24 000           | 24 000           |
| Bredbandsintäkter    | 311 600          | 313 200          |
| Tvättstuga           | 29 140           | 15 230           |
| Gästlägenhet         | 28 800           | 35 400           |
| Öresutjämning        | 241              | 245              |
|                      | <b>9 824 660</b> | <b>9 799 449</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2020           | 2019           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 18 906         | 0              |
| Försäkringsersättning | 154 100        | 87 954         |
| Övriga intäkter       | 32 894         | 54 270         |
|                       | <b>205 900</b> | <b>142 224</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 16 093           | 72 838           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 6 250            | 9 351            |
|              | Snöröjning/sandning                | 30 757           | 63 247           |
|              | Städning entreprenad               | 133 152          | 130 152          |
|              | Städning enligt beställning        | 4 000            | 1 294            |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                 | 68 622           | 63 230           |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll      | 30 000           | 0                |
|              | Hissbesiktning                     | 13 739           | 16 866           |
|              | Myndighetstillsyn                  | 20 688           | 3 868            |
|              | Gemensamma utrymmen                | 0                | 1 507            |
|              | Gård                               | 1 977            | 251              |
|              | Serviceavtal                       | 35 816           | 32 640           |
|              | Förbrukningsmateriel               | 5 056            | 2 683            |
|              | Störningsjour och larm             | 0                | 3 705            |
|              | Brandskydd                         | 16 047           | 0                |
|              | Fordon                             | 0                | 300              |
|              |                                    | <b>382 197</b>   | <b>401 932</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar            | 12 916           | 0                |
|              | Hyreslägenheter                    | 0                | 7 413            |
|              | Brf Lägenheter                     | 812              | 8 375            |
|              | Gemensamma utrymmen                | 49 265           | 0                |
|              | Tvättstuga                         | 14 903           | 11 115           |
|              | Sophantering/återvinning           | 0                | 13 520           |
|              | Entré/trapphus                     | 2 335            | 0                |
|              | Lås                                | 0                | 11 996           |
|              | VVS                                | 25 474           | 29 511           |
|              | Värmeanläggning/undercentral       | 37 249           | 67 622           |
|              | Ventilation                        | 130 726          | 44 932           |
|              | Elinstallationer                   | 0                | 2 714            |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 3 625            | 5 281            |
|              | Hiss                               | 55 030           | 0                |
|              | Tak                                | 43 657           | 0                |
|              | Balkonger/altaner                  | 0                | 513              |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 5 689            | 48 074           |
|              | Garage/parkering                   | 23 465           | 58 469           |
|              | Vattenskada                        | 277 428          | 99 239           |
|              |                                    | <b>682 574</b>   | <b>408 774</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                  |                  |
|              | Byggnad                            | 96 483           | 0                |
|              | Ventilation                        | 63 963           | 0                |
|              | Hiss                               | 0                | 562 500          |
|              | Garage/parkering                   | 199 282          | 0                |
|              |                                    | <b>359 728</b>   | <b>562 500</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                  |                  |
|              | El                                 | 96 170           | 93 207           |
|              | Värme                              | 392 000          | 392 000          |
|              | Vatten                             | 740 499          | 716 744          |
|              | Sophämtning/renhållning            | 318 936          | 315 370          |
|              | Grovsopor                          | 27 253           | 20 489           |
|              |                                    | <b>1 574 858</b> | <b>1 537 810</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b> fortsättning     | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 219 619          | 209 230          |
|              | Självrisk                              | 2 034            | 46 400           |
|              | Samfällighetsavgift                    | 1 009 448        | 525 824          |
|              | Bredband                               | 334 693          | 338 782          |
|              |                                        | <b>1 565 794</b> | <b>1 120 236</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>214 226</b>   | <b>207 778</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>4 779 377</b> | <b>4 239 029</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 26 868         | 22 036         |
|              | Juridiska åtgärder              | 136 291        | 145 625        |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 10 800         | 8 075          |
|              | Hyresförluster                  | 1              | 110            |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 36 250         | 33 750         |
|              | Föreningskostnader              | 438            | 1 337          |
|              | Styrelseomkostnader             | 953            | 3 261          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 3 014          | 11 428         |
|              | Förvaltningsarvode              | 137 206        | 133 456        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 30 383         | 28 476         |
|              | Administration                  | 9 713          | 14 357         |
|              | Korttidsinventarier             | 1 590          | 2 739          |
|              | Konsultarvode                   | 28 957         | 24 356         |
|              | Tidningar facklitteratur        | 451            | 451            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 8 110          | 7 960          |
|              |                                 | <b>431 025</b> | <b>437 416</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               | 181 500        | 194 053        |
|              | Sociala kostnader                        | 37 312         | 42 268         |
|              |                                          | <b>218 812</b> | <b>236 321</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
|              | Byggnad              | 1 166 050        | 1 166 050        |
|              | Förbättringar        | 296 300          | 296 300          |
|              |                      | <b>1 462 350</b> | <b>1 462 350</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                               | 125 736 040        | 125 736 040        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>125 736 040</b> | <b>125 736 040</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -25 169 152        | -23 706 802        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -1 462 350         | -1 462 350         |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-26 631 502</b> | <b>-25 169 152</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>99 104 538</b>  | <b>100 566 888</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 2 470 000          | 2 470 000          |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 93 653 000         | 93 653 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 59 050 000         | 59 050 000         |
|               |                                                | <b>152 703 000</b> | <b>152 703 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|               | Bostäder                                       | 149 000 000        | 149 000 000        |
|               | Lokaler                                        | 3 703 000          | 3 703 000          |
|               |                                                | <b>152 703 000</b> | <b>152 703 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 637 432            | 637 432            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>637 432</b>     | <b>637 432</b>     |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -637 432           | -637 432           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-637 432</b>    | <b>-637 432</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                    | 89 375             | 80 311             |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 11 471 090         | 8 674 229          |
|               | Fordringar                                     | 8 889              | 13 184             |
|               | Avräkning övrigt                               | 15 750             | 0                  |
|               |                                                | <b>11 585 103</b>  | <b>8 767 724</b>   |

| <b>Not 11</b> FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER |  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Försäkring                                                    |  | 215 982           | 199 984           |
| Förvaltningsarvode                                            |  | 34 414            | 34 414            |
| Bredband/Kabel-TV                                             |  | 80 974            | 83 205            |
| Samfällighetsavgift                                           |  | 15 000            | 15 000            |
| Medlemsorganisation                                           |  | 8 290             | 8 110             |
| Övrigt förvaltningsarvode                                     |  | 6 075             | 6 075             |
| Vatten                                                        |  | 53 110            | 53 110            |
| Värme                                                         |  | 98 000            | 98 000            |
| Elinstallationer, kreditfaktura                               |  | 0                 | 110 200           |
| Försäkringsersättning                                         |  | 0                 | 87 954            |
| Brandskydd                                                    |  | 11 462            | 0                 |
|                                                               |  | <b>523 307</b>    | <b>696 052</b>    |

| <b>Not 12</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL |  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                       |  | 1 852 520         | 1 657 281         |
| Reservering enligt stadgar             |  | 2 700 000         | 1 657 281         |
| Reservering enligt stämmobeslut        |  | 0                 | 0                 |
| lanspråktagande enligt stadgar         |  | 0                 | 0                 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut    |  | -562 500          | -1 462 042        |
| <b>Vid årets slut</b>                  |  | <b>3 990 020</b>  | <b>1 852 520</b>  |

| <b>Not 13</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT      |                   |                   |                   |                    |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                                | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</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> |
| Swedbank                                       | 0,660 %           | 17 149 580        | 17 149 580        | 2024-09-25         |
| Swedbank                                       | 1,520 %           | 26 170 000        | 26 170 000        | 2021-08-25         |
| Swedbank                                       | 1,410 %           | 27 216 000        | 27 408 000        | 2022-10-25         |
| Swedbank                                       | 0,990 %           | 17 216 000        | 17 408 000        | 2023-10-25         |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>87 751 580</b> | <b>88 135 580</b> |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -26 554 000       | -17 532 580       |                    |
|                                                |                   | <b>61 197 580</b> | <b>70 603 000</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 831 580 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                              | 105 583 000       | 105 583 000       |
| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | El                                                  | 8 238             | 8 473             |
|               | Sophämtning                                         | 0                 | 8 261             |
|               | Extern revisor                                      | 35 700            | 35 700            |
|               | Ränta                                               | 147 784           | 175 778           |
|               | Avgifter och hyror                                  | 795 207           | 842 612           |
|               | Snöröjning/halkbekämpning                           | 3 441             | 1 794             |
|               | Självrisk                                           | 0                 | 23 200            |
|               | Tele/Kabel-TV/Porttelefon                           | 3 625             | 0                 |
|               | Ventilation                                         | 3 013             | 0                 |
|               |                                                     | <b>997 008</b>    | <b>1 095 818</b>  |

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

Parkeringsdäcket skall renoveras under våren 2021. Beroende på utfallet vid en digital extrastämma den 9/2-21 beträffande försäljning av markområde/garage, skall eventuellt dränering runt garaget samt renovering av de tre garageplanen utföras.

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



---

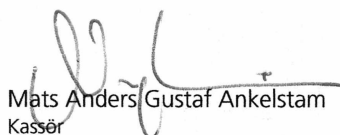
## Styrelsens underskrifter

---

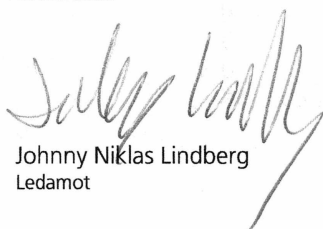
SALTSJÖ-BOO den 11 / 3 2021



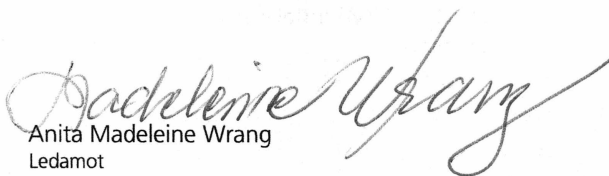
Eva Ann-Kristin Lavér  
Ordförande



Mats Anders Gustaf Ankelstam  
Kassör

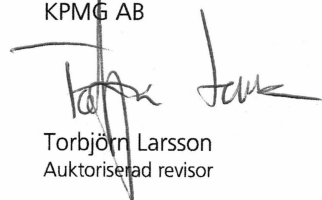


Johnny Niklas Lindberg  
Ledamot



Anita Madeleine Wrang  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2021  
KPMG AB



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Talludden 1, org. nr 716420-4757

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Talludden 1 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.

### 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 upp-lyser, 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

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. 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 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 Talludden 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Solna den 19 april 2021

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

# Budget

## BUDGET

### RÖRELSEINTÄKTER

|                       | Budget 2021       | Utfall 2020       | Budget 2020      |
|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 8 919 900         | 8 733 484         | 8 745 000        |
| Hyror lokaler         | 95 000            | 91 737            | 90 000           |
| Hyror parkering moms  | 35 000            | 30 038            | 31 000           |
| Hyror parkering       | 89 000            | 95 200            | 94 000           |
| Hyror garage          | 490 000           | 480 419           | 418 000          |
| Hyror carport         | 24 000            | 24 000            | 24 000           |
| Bredbandsintäkter     | 312 000           | 311 600           | 312 000          |
| Tvättstuga            | 20 000            | 29 140            | 20 000           |
| Gästlägenhet          | 30 000            | 28 800            | 30 000           |
| Öresutjämning         | 0                 | 241               | 0                |
| Fakturerade kostnader | 0                 | 18 906            | 0                |
| Försäkringsersättning | 0                 | 154 100           | 0                |
| Övriga intäkter       | 15 000            | 32 894            | 30 000           |
|                       | <b>10 029 900</b> | <b>10 030 560</b> | <b>9 794 000</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

#### Fastighetskostnader

|                                    |                 |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsskötsel beställning      | -74 000         | -16 093         | -74 000         |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -39 000         | -6 250          | -39 000         |
| Snöröjning/sandning                | -60 000         | -30 757         | -60 000         |
| Städning entreprenad               | -136 000        | -133 152        | -131 000        |
| Städning enligt beställning        | -3 000          | -4 000          | -3 000          |
| Mattvätt/Hyrmattor                 | -66 000         | -68 622         | -63 000         |
| OVK Obl. Ventilationskontroll      | 0               | -30 000         | -75 000         |
| Hissbesiktning                     | -18 000         | -13 739         | -46 000         |
| Myndighetstillsyn                  | -5 000          | -20 688         | 0               |
| Gemensamma utrymmen                | -1 000          | 0               | -2 000          |
| Sophantering                       | 0               | 0               | -10 000         |
| Gård                               | -4 000          | -1 977          | -8 000          |
| Serviceavtal                       | -51 000         | -35 816         | -173 000        |
| Förbrukningsmateriel               | -9 000          | -5 056          | -11 000         |
| Störningsjour och larm             | -2 000          | 0               | 0               |
| Brandskydd                         | -25 000         | -16 047         | -25 000         |
|                                    | <b>-493 000</b> | <b>-382 197</b> | <b>-720 000</b> |

#### Reparationer

|                              |                 |                 |                 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighet förbättringar      | -425 000        | -12 916         | -385 000        |
| Brf Lägenheter               | 0               | -812            | 0               |
| Gemensamma utrymmen          | 0               | -49 265         | 0               |
| Tvättstuga                   | 0               | -14 903         | 0               |
| Entré/trapphus               | 0               | -2 335          | 0               |
| VVS                          | 0               | -25 474         | 0               |
| Värmeanläggning/undercentral | 0               | -37 249         | 0               |
| Ventilation                  | 0               | -130 726        | 0               |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0               | -3 625          | 0               |
| Hiss                         | 0               | -55 030         | 0               |
| Tak                          | 0               | -43 657         | 0               |
| Mark/gård/utemiljö           | 0               | -5 689          | 0               |
| Garage/parkering             | 0               | -23 465         | 0               |
| Vattenskada                  | 0               | -277 428        | 0               |
|                              | <b>-425 000</b> | <b>-682 574</b> | <b>-385 000</b> |

|                                                  |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Periodiskt underhåll</b>                      |                   |                   |                   |
| Byggnad                                          | -100 000          | -96 483           | 0                 |
| Ventilation                                      | -222 500          | -63 963           | -80 000           |
| Mark/gård/utemiljö                               | -15 000           | 0                 | -15 000           |
| Garage/parkering                                 | -2 750 000        | -199 282          | 0                 |
|                                                  | <b>-3 087 500</b> | <b>-359 728</b>   | <b>-95 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                   |                   |                   |
| El                                               | -97 000           | -96 170           | -110 000          |
| Värme                                            | -392 000          | -392 000          | -392 000          |
| Vatten                                           | -744 000          | -740 499          | -750 000          |
| Sophämtning/renhållning                          | -329 000          | -318 936          | -343 000          |
| Grovsopor                                        | -22 000           | -27 253           | -29 000           |
|                                                  | <b>-1 584 000</b> | <b>-1 574 858</b> | <b>-1 624 000</b> |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -218 000          | -219 619          | -218 000          |
| Självrisk                                        | 0                 | -2 034            | 0                 |
| Samfällighetsavgift                              | -548 000          | -1 009 448        | -510 000          |
| Bredband                                         | -353 000          | -334 693          | -335 000          |
|                                                  | <b>-1 119 000</b> | <b>-1 565 794</b> | <b>-1 063 000</b> |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -214 500          | -214 226          | -208 000          |
|                                                  | <b>-214 500</b>   | <b>-214 226</b>   | <b>-208 000</b>   |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -23 000           | -26 868           | -24 000           |
| Juridiska åtgärder                               | -100 000          | -136 291          | -100 000          |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -10 800           | -7 000            |
| Hysesförluster                                   | 0                 | -1                | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -36 000           | -36 250           | -33 000           |
| Föreningskostnader                               | -2 000            | -438              | -8 000            |
| Styrelseomkostnader                              | -4 000            | -953              | -2 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -12 000           | -3 014            | -5 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -141 000          | -137 206          | -160 000          |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | -30 000           | -30 383           | -26 000           |
| Administration                                   | -26 000           | -9 713            | -35 000           |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -1 590            | 0                 |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -28 957           | -15 000           |
| Tidningar facklitteratur                         | -1 000            | -451              | -1 000            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -8 000            | -8 110            | -8 000            |
|                                                  | <b>-383 000</b>   | <b>-431 025</b>   | <b>-424 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -190 000          | -181 500          | -172 000          |
| Övriga arvoden                                   | -19 000           | 0                 | -12 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -62 000           | -37 312           | -56 000           |
|                                                  | <b>-271 000</b>   | <b>-218 812</b>   | <b>-240 000</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad                                          | -1 167 000        | -1 166 050        | -1 167 000        |
| Förbättringar                                    | -297 000          | -296 300          | -297 000          |
|                                                  | <b>-1 464 000</b> | <b>-1 462 350</b> | <b>-1 464 000</b> |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-9 041 000</b> | <b>-6 891 564</b> | <b>-6 223 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>988 900</b>    | <b>3 138 996</b>  | <b>3 571 000</b>  |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 203               | 0                 |
| Låneräntor                                       | -1 065 000        | -1 134 736        | -1 155 000        |
|                                                  | <b>-1 065 000</b> | <b>-1 134 533</b> | <b>-1 155 000</b> |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-76 100</b>    | <b>2 004 463</b>  | <b>2 416 000</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)