

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Brofästet 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.

### SBC Boendeindikator

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

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Brofästet 1

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Runö GA:18. Föreningens andel är 62 procent. Samfälligheten förvaltar drift och underhåll av avloppsledning och därmed tillhörande brunnar.

##### Styrelsen

Lennart Olausson	Ordförande
Anders Bergsfält	Ledamot
Birgitta Jillestam	Ledamot
Manne Kesti	Ledamot
Sven Lindström	Ledamot
Torgny Friström	Suppleant
Ann-Christine Lundberg	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Bergsfält, Torgny Friström, Manne Kesti, Ann-Christine Lundberg och Lennart Olausson.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Marcus Petersson

Ordinarie Extern

Pricewaterhouse Coopers

### Valberedning

Inga Björkman

Sammanställande

Agneta Lembrin von Sneidern

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUNÖ 7:161	1994	Österåker
RUNÖ 7:34	2018	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

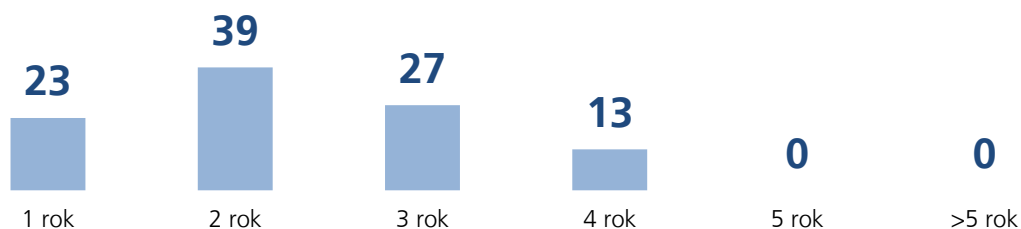
Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 218 m<sup>2</sup>, varav 7 218 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Styrelserum	Styrelserum med plats för 7 ledamöter. Storbilds TV finns för presentationer. Styrelserummet hyrs också ut till grannföreningarna.
Övernattningsrum Gemensamhetslokal	Används för medlemmarnas nattgäster. Används till föreningsmöten samt hyrs ut som festlokal till medlemmarna. Hyrs också ut till grannföreningar för föreningsmöten. Till gemensamhetslokalen finns ett välutrustat pentry med porslin för ca 60 gäster.
Träningslokal	Utrustad med gym, biljard- och bordtennisbord och Dartspel.
Bastu Utomhuspool	Används av medlemmarna inom Brf Brofästet i föreningen finns 4 bastun, 2 i hus 18 och 2 i hus 26. Tempererad utomhuspool för medlemmar i föreningen. Poolen hålls öppen för bad från juni till och med augusti
Inomhusyta för gemensamhetsutrymmen	Totalt 350 Kvm

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av låssystem i punkthusen	2019	Nya portlås med koder har installerats i hus 20, 22, 24, 28 samt i de två soprummen. Till skillnad mot tidigare hålls nu entrédörrarna stängda dygnet runt.
Fuktdränering i poolrummets yttervägg	2019	Kortsidan mot gatan i hus 20 har fuktskador. Hela gaveln har frilagts och läckaget åtgärdas varefter väggen isolerats med Isodränskivor.
Renovering och ommålning av soprummen i hus 22 och 28	2019	Uppfräschning samt förstärkning som förhindrar skador när sopkärnen körs ut och in. Tydligare skyltning.
Markarbete för att få regnvattnet att rinna bort från husgrunderna	2019	Vid flera av grunderna har marken satt sig varför regnvatten rinner in mot grunden. Detta har till viss del åtgärdats genom påfyllning av jord/grus så att regnvattnet rinner bort från husgrunden.
Byte av äldre avloppsrör i hus 20 källaren	2019	Äldre gjutjärnsrör som rostade har bytts ut till nya PVC-rör.
Nedtagning av den äldre granhällen vid ovasidan av hus 28	2019	Granhällen har hindrat underhållet av slänten ner mot husen. Ljusare för medlemmar både i hus 28 och i hus 30.
Rengöring av samtliga balkonger och vindskydd	2019	Sedan förra gången balkongerna rengjordes har det skett bevuxning av alger varför balkongerna och de vita vindskydden har rengjorts.
Beskärning av ett stort antal buskar och häckar	2018	Omstart av ny entreprenör för att i framtiden få en blommande utemiljö
Utbyte av avloppsanläggningarna i hus 20 och 24	2018	Utbyte av de 23 år gamla avloppsanläggningarna till bl a nya skärande pumpar i syfte att minska risken för driftstopp och översvämning av avloppsvatten
Fasadrenovering av hus 18	2018	Utbyte av fasadbrädor på förrådsdelen i syfte att förhindra vattenintrång
Borttagning av mossa samt behandling av takpannorna på de sju husen	2018	Takrenovering steg 2: Förhindra vattenintrång och sprickbildning i pannorna för att därigenom förlänga livslängden samt förbättra utseendet

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av samtliga VA-stammar	2018	Periodiskt underhåll (4 års intervall) för att förhindra stopp i husens avloppsledning
Utbyte av brandlarm i gemensamhetslokalerna i hus 26	2018	Nytt brandlarm för ökad brandsäkerhet
Asfaltering av infarter vid hus 24 och 26	2018	Förstärkt grunden samt lagt ny asfalt för att minska risken för fallskador vid de två infarterna
Utbyte av äldre avloppsrör till nya PVC-rör i hus 20	2018	Förhindra stopp i avloppsstammen samt reducera risken för läckage
Byte av entrébelysning till LED	2018	Nya LED-armaturer som ger bättre ljus till lägre kostnad
Tidigare genomförda underhållsarbeten	2000 - 2017	Se tidigare årsredovisningar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Reglering av takfläktar i hus 18 och 26	2020	Kontroll och reglering av takfläktar för att uppnå ett bra luftflöde i gemensamhetslokalerna.
Förstärka brandskyddet	2020	Genomföra åtgärder enligt vårt systematiska brandskyddsarbete.
Polering av golv i entréer samt på våningsplan i punkthusen	2020	Förlänger livslängden samt underlättar rengöring .

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredbandstjänster	Telenor
Teknisk förvaltning	Svefab
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Leverantör av digital kabel-TV	Telenor
Hisservice	Hiss-Craft
Sommarunderhåll av utemiljön	Peab Anläggning
Lokalvård	Clean Quality
IP-telefoni	Telenor
Parkeringsövervakning	P-service
Snö- och isborttagning från taken	H Norrplåt
Finansiell rådgivning	Finopti
Pumpservice	Kero Pump
Stamspolning	Stockholms Spol & Sug
Snöröjning och sandning	Green Landscaping
Snickeriarbeten	Engbergs snickerier
VVS arbeten	DNA Bygg
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Vatten och Avlopp	Roslagsvatten
Sophämtning	Roslagsvatten
Fjärrvärme	EON
Fastighetsel	Telinet Energi
Låsservice	Berga Lås o Larm
Elnätsleverantör	EON
Energistyrning	Egain Sweden AB
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners

### Övrig information

- **Lennart Olausson** har under året varit ordförande och haft det övergripande ledningsansvaret samt skött arbetet med budget, redovisning samt uppföljning av ekonomin. Vidare ansvarat för bokslut, årsredovisning, upphandlingar samt skrivit medlemsbladen och skött hemsidan
- **Birgitta Jillestam** har varit mötessekreterare och har under året ansvarat lokaluthyrning, nyckelhantering, försäljning av P-tillstånd till gästparkeringar, tags till poolen samt skött handkassan
- **Sven Lindström** har ansvarat för fastigheterna och utemiljön. Han har också varit föreningens kontaktperson gentemot leverantörerna som skött vinter- och sommarunderhållet samt fastighetskötseln. Vidare har han skött de flesta kontakterna med de olika hantverkare som föreningen engagerat under året.
- **Anders Bergssfält** har ansvarat för en genomgång av föreningens samtliga avtal samt tagit fram ett system för löpande avtalsuppföljningar. Vidare har han kartlagt lagstadgade krav avseende arkivering och gallring av handlingar i föreningen. Härutöver har han aktivt medverkat i arbetet med upphandlingar samt i föreningens långsiktiga planering
- **Manne Kesti** har ansvarat för parkeringskontrakten, föreningens IT-frågor samt varit kontaktperson gentemot Telenor när det gäller bredband och TV
- **Torgny Friström** har under året drivit upphandlingen av en ny entreprenör för parkeringsövervakningen. Vidare har han varit ett stöd i den långsiktiga planeringen.
- **Ann-Christine Lundberg** har genomfört inventeringsuppdrag, bistått Sven i skötseln av utemiljön samt varit föreningens kontaktperson gentemot tryckeriet av medlemsblad mm
- **John Bienkowski** har på styrelsens uppdrag skött underhållet av poolen
- Styrelsen har under verksamhetsåret haft ett mycket gott samarbete

### Föreningens ekonomi

- Styrinstrumenten för ekonomin har under året varit en flerårsbudget, periodiserad årsbudget, likviditetsbudget. Uppföljning har skett via månatlig resultatuppföljningar med tillhörande årsprognoser samt med en likviditetsuppföljning med tillhörande likviditetsprognos.
- Styrelsen har under året omförhandlat ca 1/3-del av föreningens låneportfölj, i hård konkurrens mellan bankerna, resultatet blev en ränta på 0,69 med en räntebindningstid på 3 år. Snitträntan för hela vår låneportfölj ligger efter omförhandlingen på 0,81 %.
- I arbetet ovan har föreningens räntestrategi varit styrande. Strategin syftar till att ge föreningen en balanserad och förutsägbar låneportfölj med en lämplig risknivå samt utifrån det minimerade räntekostnader.
- Genom den framgångsrika omförhandlingen av lånen samt en strikt ekonomistyrning har föreningen kunnat amortera (spara) 1 900 000 kronor under året. Detta innebär att förutom den planliga amorteringen på 800 000 kr gjordes en extra amortering på 1 100 000 kronor.
- Det gynnsamma ränteläget samt omförhandling av ett antal kontrakt har vidare skapat utrymme för att genomföra ett antal större underhållsinsatser i våra fastigheter. Det periodiska underhållet uppgick under året till 558 000 kronor.
- Styrelsens hantering av föreningens bankmedel syftar till att över tiden ha en likviditet motsvarande ca 50 % av årsomsättningen - fördelat mellan klientmedelskonto (som används för löpande utbetalningar) och räntebärande konton. Dock inga placeringar med risk som t.ex. fonder eller motsvarande. Valda placeringar skall omfattas av den statliga insättningsgarantin.
- Flerårsprognosen har uppdaterats och bildat ramverket för styrelsens budget 2020.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

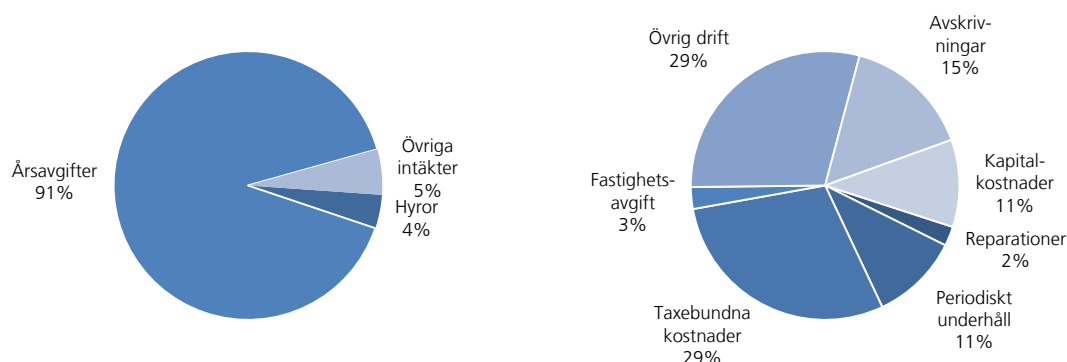
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 759 839</b>	<b>2 540 813</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 587 228	6 612 349
Finansiella intäkter	18 147	13 862
Minskning kortfristiga fordringar	8 117	0
Ökning av kortfristiga skulder	42 948	122 287
	<b>6 656 440</b>	<b>6 748 498</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 873 708	3 973 623
Finansiella kostnader	550 488	586 363
Ökning av kortfristiga fordringar	0	69 486
Minskning av långfristiga skulder	1 900 000	1 900 000
	<b>6 324 196</b>	<b>6 529 472</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 092 082</b>	<b>2 759 839</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>332 244</b>	<b>219 026</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avslutat förhandlingarna med PEAB och Strandpromenaden angående avloppsledningen under Kanalvägen. Genom en lantmäteriförrättning etablerades en samfällighet tillsammans med Strandpromenaden avseende drift och underhåll av avloppsledningen under Kanalvägen
- Genomfört förberedelsearbete avseende lägenhetsprojektet (omvandla viss del av gemensamhetslokalerna i hus 18 och 26 till bostadsrättslägenheter) som beslutades om på extrastämma 2018. Ansökt om bygglov vilket beviljats av Byggnadsnämnden i Österåkers kommun. Vidare har en upphandling och ett avtal om upplåtelse och genomförande träffats med DNA-Bygg AB, avtalet förutsätter dock att erforderliga myndighetsbeslut erhålles. Ärendet i hyresnämnden, där föreningen ansökt om att nämnden skall fastställa stämmans beslut, har under hela 2019 legat i vänteläge. Bygglovet överklagades av en medlem varför bygglovsärendet gick vidare till länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde byggnadsnämndens beslut. Föreningen överklagade länsstyrelsens beslut till Mark och miljödomstolen, vid utgången av 2019 väntar ärendet där på ett domstolsbeslut.
- Genomfört upphandlingar i konkurrens angående rengöring av samtliga balkonger och vindskydd, ommålning av föreningens två soprum, genomförande av fukttränering och isolering av källarväggen vid hus 20 samt en upphandling för nedtagning och bortforsling av granhällen ovanför hus 30.
- Anskaffat fem utemöbelsgrupper och placerat ut dessa i vårt område.
- Framtagning av ett nytt informationshäfte "Att vara medlem i Brf Brofästet". Häftet ger medlemmarna en fördjupad inblick i föreningens historia, nuläge samt framtidsinriktning. kommer att delas ut till alla medlemmar under första kvartalet 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st  
Överlåtelse under året: 17 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144  
Tillkommande medlemmar: 31  
Avgående medlemmar: 32  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 143

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	826	869	869	869
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 258	9 521	9 784	10 034
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	18	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	104	96	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	65	67	52	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	81	110	188
Soliditet (%)	29	27	26	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 382	1 267	1 054	468
Nettoomsättning (tkr)	6 587	6 612	6 589	6 578

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 218 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 568 280	0	0	9 568 280
Fond för yttre underhåll	9 972 603	364 800	1 413 129	8 194 674
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 540 883</b>	<b>364 800</b>	<b>1 413 129</b>	<b>17 762 954</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 462 295	-364 800	-146 074	6 973 168
Årets resultat	1 382 009	1 382 009	-1 267 055	1 267 055
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>7 844 303</b>	<b>1 017 209</b>	<b>-1 413 129</b>	<b>8 240 224</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>27 385 186</b>	<b>1 382 009</b>	<b>0</b>	<b>26 003 178</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 382 009
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 827 094
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-364 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>7 844 303</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	558 126
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>6 402 429</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 587 228	6 611 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	837
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 587 228</b>	<b>6 612 349</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 181 924	-3 395 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-482 464	-349 030
Personalkostnader	Not 6	-209 320	-228 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 170	-799 170
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 672 878</b>	<b>-4 772 793</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 914 350</b>	<b>1 839 556</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 147	13 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 488	-586 363
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-532 341</b>	<b>-572 501</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 382 009</b>	<b>1 267 055</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 382 009</b>	<b>1 267 055</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	92 047 194	92 846 364
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 047 194</b>	<b>92 846 364</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>92 052 194</b>	<b>92 851 364</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	150
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 167 159	1 779 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 372	68 325
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 228 531</b>	<b>1 847 780</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 933 234	989 858
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 933 234</b>	<b>989 858</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 161 764</b>	<b>2 837 638</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 213 958</b>	<b>95 689 002</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 568 280	9 568 280
Fond för yttre underhåll	Not 13	9 972 603	8 194 674
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 540 883</b>	<b>17 762 954</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 462 295	6 973 168
Årets resultat		1 382 009	1 267 055
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 844 303</b>	<b>8 240 224</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 385 186</b>	<b>26 003 178</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	66 021 914	67 921 914
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 021 914</b>	<b>67 921 914</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	800 000	800 000
Leverantörsskulder		452 148	375 845
Skatteskulder		5 791	12 912
Övriga skulder		25 132	40 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	523 787	534 608
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 806 858</b>	<b>1 763 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 213 958</b>	<b>95 689 002</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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	122 år	122 år
Markanläggning	15 år	15 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	5 961 739	6 275 515
Hyror parkering	266 195	265 400
Bredbandsintäkter	287 640	0
Pool	17 900	16 000
Gemensamhetslokal	25 250	35 990
Parkering	28 442	18 530
Öresutjämning	63	77
	<b>6 587 228</b>	<b>6 611 512</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga intäkter	0	837
	<b>0</b>	<b>837</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 800	76 252
	Fastighetsskötsel beställning	1 875	29 384
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	99 001	237 099
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 825	5 147
	Snöröjning/sandning	138 673	59 139
	Städning entreprenad	89 496	88 464
	Städning enligt beställning	0	10 847
	Hissbesiktning	8 534	8 234
	Myndighetstillsyn	0	18 750
	Garage	400	0
	Sophantering	3 100	2 480
	Gård	10 082	15 753
	Serviceavtal	67 874	59 204
	Förbrukningsmateriel	11 895	10 996
	Teleport/hissanläggning	7 315	0
	Brandskydd	6 219	9 563
	Fordon	245	619
		<b>512 334</b>	<b>631 931</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	17 740
	Bastu/pool	47 996	57 987
	Lås	7 647	3 345
	VVS	28 538	43 157
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 175
	Ventilation	0	1 706
	Elinstallationer	1 606	2 816
	Hiss	23 861	18 205
	Fönster	2 250	0
	Mark/gård/utemiljö	10 239	0
	Garage/parkering	1 550	0
		<b>123 687</b>	<b>146 131</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	38 110	0
	Källare	209 048	0
	Entré/trapphus	52 719	0
	Lås	14 225	0
	VVS	67 485	364 430
	Elinstallationer	0	51 671
	Tak	0	95 594
	Fasad	142 875	3 125
	Mark/gård/utemiljö	33 664	72 051
		<b>558 126</b>	<b>586 871</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	144 447	135 871
	Värme	747 886	751 316
	Vatten	469 900	480 558
	Sophämtning/renhållning	141 160	131 866
	Grovsopor	17 727	11 838
		<b>1 521 120</b>	<b>1 511 449</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 519	73 172
	Kabel-TV	72 724	107 830
	Bredband	201 960	201 960
		<b>326 203</b>	<b>382 962</b>

<b>Not 4</b> <b>forts.</b>	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>140 454</b>	<b>136 374</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 181 924</b>	<b>3 395 717</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 750	2 494
	Medlemsinformation	7 546	9 114
	Tele- och datakommunikation	4 918	5 332
	Juridiska åtgärder	73 046	12 539
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	26 250
	Föreningskostnader	10 163	20 524
	Styrelseomkostnader	701	703
	Fritids- och trivselkostnader	28 922	35 585
	Förvaltningsarvode	124 770	120 968
	Administration	44 867	14 586
	Korttidsinventarier	51 854	29 664
	Konsultarvode	103 097	63 831
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 580	7 440
		<b>482 464</b>	<b>349 030</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	163 720	184 233
	Löner	10 000	0
	Sociala kostnader	35 600	44 643
		<b>209 320</b>	<b>228 876</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	787 223	787 223
	Markanläggning	11 947	11 947
		<b>799 170</b>	<b>799 170</b>



<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	105 867 228	105 867 228
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>105 867 228</b>	<b>105 867 228</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 020 864	-12 221 694
	Årets avskrivningar enligt plan	-799 170	-799 170
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 820 034</b>	<b>-13 020 864</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>92 047 194</b>	<b>92 846 364</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 500 000	9 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	18 000 000
		<b>83 800 000</b>	<b>75 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	83 800 000	75 000 000
		<b>83 800 000</b>	<b>75 000 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 026	104 026
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>104 026</b>	<b>104 026</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 026	-104 026
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-104 026</b>	<b>-104 026</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	8 310	9 324
	Klientmedel hos SBC	1 158 849	1 769 981
		<b>1 167 159</b>	<b>1 779 305</b>

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Upplupna ränteintäkter	29 561	12 936
	Snöröjning	31 811	55 389
		<b>61 372</b>	<b>68 325</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	8 194 674	6 676 908
	Reservering enligt stadgar	364 800	364 800
	Reservering enligt stämmobeslut	2 000 000	2 000 000
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-586 871	-847 034
	<b>Vid årets slut</b>	<b>9 972 603</b>	<b>8 194 674</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			<b>Villkors- ändringsda g</b>	
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Danske Bank	0,870 %	24 100 000	24 300 000	2021-06-30
	Nordea	0,690 %	17 600 000	20 000 000	2022-05-18
	Nordea	0,850 %	23 090 600	23 290 600	2020-05-13
	Nordea	1,330 %	0	1 131 314	Omsatt 2019
	Nordea	0,710 %	2 031 314	0	2020-06-03
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>66 821 914</b>	<b>68 721 914</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-800 000	-800 000	
			<b>66 021 914</b>	<b>67 921 914</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 821 914 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	94 000 000	94 000 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Städning entreprenad	0	7 372
	Ränta	33 035	30 056
	Avgifter och hyror	490 752	497 180
		<b>523 787</b>	<b>534 608</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Distribuerat foldern "Att vara medlem i Bostadsrättsföreningen Brofästet" till samtliga medlemmar i föreningen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

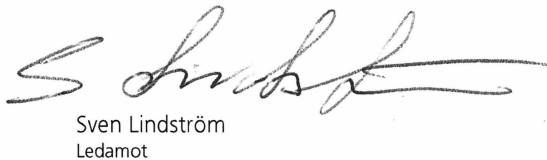
ÅKERSBERGA den 18/2 2020

  
Lennart Olausson  
Ordförande

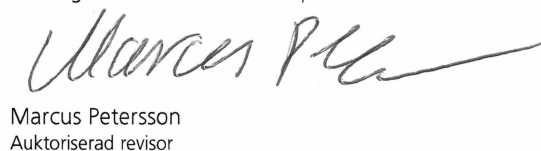
  
Anders Bergstam  
Ledamot

  
Birgitta Jillestam  
Ledamot

  
Manne Kesti  
Ledamot

  
Sven Lindström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3- 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brofästet 1, org.nr 716422-0357

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brofästet 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Brofästet 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Stockholm den 24 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 663 900	5 961 739	5 962 000
Hyror parkering	321 000	266 195	270 000
Bredbandsintäkter	288 000	287 640	288 000
Pool	25 500	17 900	15 000
Gemensamhetslokal	38 900	25 250	30 000
Parkering	20 000	28 442	13 000
Öresutjämning	0	63	0
	<b>6 357 300</b>	<b>6 587 228</b>	<b>6 578 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-65 000	-60 800	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-1 875	-30 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-100 000	-99 001	-100 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-6 825	-30 000
Snöröjning/sandning	-161 000	-138 673	-162 000
Städning entreprenad	-85 000	-89 496	-108 000
Städning enligt beställning	-15 000	0	-11 000
Hissbesiktning	-10 000	-8 534	-9 000
Garage	0	-400	0
Sophantering	-3 000	-3 100	0
Gård	-20 000	-10 082	-50 000
Serviceavtal	-110 000	-67 874	-100 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-11 895	-10 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-7 315	-8 000
Störningsjour och larm	-4 000	0	-2 000
Brandskydd	-130 000	-6 219	0
Fordon	0	-245	0
	<b>-765 000</b>	<b>-512 334</b>	<b>-680 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-20 000
Bastu/pool	-60 000	-47 996	-60 000
Lås	-7 000	-7 647	-5 000
VVS	-25 000	-28 538	-35 000
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	0	-10 000
Ventilation	-7 000	0	-5 000
Elinstallationer	-10 000	-1 606	-8 000
Hiss	-30 000	-23 861	-10 000
Fasad	0	0	-15 000
Fönster	0	-2 250	0
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-10 239	-15 000
Garage/parkering	-3 000	-1 550	0
Skador/klotter/skadegörelse	-2 000	0	-2 000
Vattenskada	-10 000	0	-20 000
	<b>-184 000</b>	<b>-123 687</b>	<b>-205 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	-50 000	0	0
Sophantering/återvinning	0	-38 110	-100 000
Källare	0	-209 048	-150 000
Entré/trapphus	0	-52 719	-50 000
Lås	0	-14 225	0
VVS	0	-67 485	0
Ventilation	-10 000	0	0
Fasad	-24 000	-142 875	-120 000
Mark/gård/utemiljö	0	-33 664	-100 000
	<b>-84 000</b>	<b>-558 126</b>	<b>-520 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-140 000	-144 447	-135 000
Värme	-810 000	-747 886	-800 000
Vatten	-580 000	-469 900	-520 000
Sophämtning/renhållning	-160 000	-141 160	-130 000
Grovsopor	-16 000	-17 727	-12 000
	<b>-1 706 000</b>	<b>-1 521 120</b>	<b>-1 597 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-60 000	-51 519	-75 000
Kabel-TV	-90 000	-72 724	-100 000
Bredband	-202 000	-201 960	-187 000
	<b>-352 000</b>	<b>-326 203</b>	<b>-362 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-141 000	-140 454	-141 000
	<b>-141 000</b>	<b>-140 454</b>	<b>-141 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-4 000	-3 750	-4 000
Medlemsinformation	-9 000	-7 546	-10 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 918	-5 000
Juridiska åtgärder	-65 000	-73 046	-12 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-21 250	-20 000
Föreningskostnader	-12 000	-10 163	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-701	0
Fritids- och trivselkostnader	-35 000	-28 922	-35 000
Förvaltningsarvode	-130 000	-124 770	-126 000
Administration	-15 000	-44 867	-10 000
Korttidsinventarier	-10 000	-51 854	-10 000
Konsultarvode	-150 000	-103 097	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 000	-7 580	-8 000
	<b>-468 000</b>	<b>-482 464</b>	<b>-350 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-10 000	-10 000	0
Styrelsearvode	-200 000	-163 720	-210 000
Arbetsgivaravgifter	-66 000	-35 600	-66 000
	<b>-276 000</b>	<b>-209 320</b>	<b>-276 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-788 000	-787 223	-788 000
Markanläggning	-12 000	-11 947	-12 000
	<b>-800 000</b>	<b>-799 170</b>	<b>-800 000</b>



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 776 000</b>	<b>-4 672 878</b>	<b>-4 931 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 581 300</b>	<b>1 914 350</b>	<b>1 647 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	30 000	18 126	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Låneräntor	-600 000	-550 467	-737 000
Övriga räntekostnader	0	-21	0
	<b>-570 000</b>	<b>-532 341</b>	<b>-737 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 011 300</b>	<b>1 382 009</b>	<b>910 000</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)