2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Minnet nr 12







Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

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

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

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

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

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

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 bostadsrätts-föreningar vi förvaltar.

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minnet nr 12

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 2020 och 2034.
- 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 1944-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Deborah Granlund Novo	Ledamot
Carl Johan Arne Kannel	Ledamot
Anna Inger Josefina Laghem	Ledamot
Katarina Lyberg	Ledamot
Jan Otto Patrik Rudander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Gustavsson	Ordinarie Extern	Chrislens Ekonomikonsult AB

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-31.
Extra föreningsstämma hölls 2020-09-20 med anledning av stamrenovering.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MINNET 12	1944	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

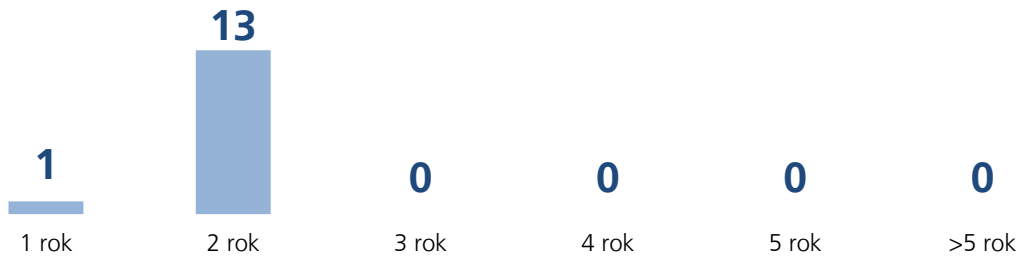
Uppvärmning sker via fjärrvärme från Norrenergi.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 570 m², varav 550 m² utgör lägenhetsyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	20 m²	förnyas med 3 år om ej uppsägning

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga, torkrum, strykrum, källarförråd, vindsförråd och cykelkällare

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
partiellt stambyte	2020	1203
Partiellt stambyte	2017	Lgh 13
Partiellt stambyte	2015 - 2016	Lgh 14 + tvättstugan

Planerat underhåll	År	Kommentar
fönsterrenovering	2021	vår sommar
stambyte	2021	höst

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

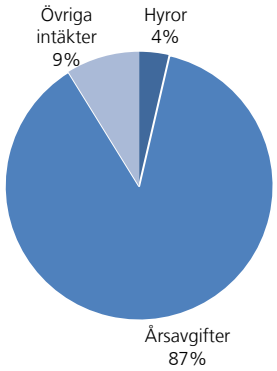
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	UPC och Comhem
Internet uppkopplingstyp	Individuella ADSL, Kabel-TV och bredband
Teknisk förvaltning	föreningen
Lägenhetsförteckning	föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

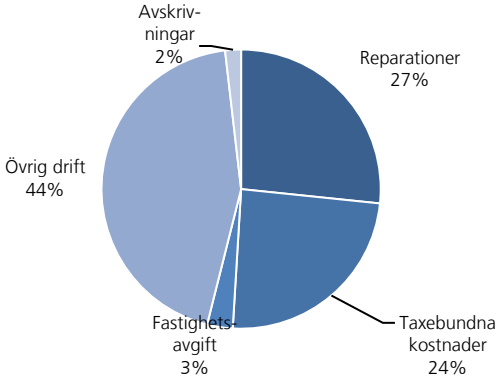
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-06-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2020**	**2019**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**230 495**	**182 903**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	460 921	392 471
Finansiella intäkter	11	13
Minskning kortfristiga fordringar	0	578
Ökning av kortfristiga skulder	166 717	44 591
	627 649	**437 653**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	699 643	390 061
	699 643	**390 061**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**158 501**	**230 495**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-71 994**	**47 593**

*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

Anlitat Danixo för att genomföra upphandling av utförare av stambyte,

Spolning och filmning av befintliga avloppsstammar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	734	684	652	606
Hyror/m² hyresrättsyta	838	825	806	793
Elkostnad/m² totalyta	17	19	18	17
Värmekostnad/m² totalyta	217	238	245	241
Vattenkostnad/m² totalyta	38	36	36	35
Soliditet (%)	44	78	84	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-252	-10	-14	-32
Nettoomsättning (tkr)	420	392	375	349

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 550 m² bostäder och 20 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 185	0	0	34 185
Fond för yttre underhåll	223 752	74 584	0	149 168
S:a bundet eget kapital	**257 937**	**74 584**	**0**	**183 353**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	239 809	-74 584	-10 420	324 813
Årets resultat	-251 555	-251 555	10 420	-10 420
S:a ansamlad förlust	**-11 746**	**-326 139**	**0**	**314 393**
S:a eget kapital	**246 191**	**-251 555**	**0**	**497 746**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-251 555
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	314 393
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 584
summa balanserat resultat	**-11 746**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-11 746**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	420 236	392 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 685	0
Summa rörelseintäkter		**460 921**	**392 471**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-481 022	-296 611
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 621	-86 879
Personalkostnader	Not 6	0	-6 571
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-12 844	-12 844
Summa rörelsekostnader		**-712 487**	**-402 904**
RÖRELSERESULTAT		**-251 566**	**-10 433**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	13
Summa finansiella poster		**11**	**13**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-251 555**	**-10 420**
ÅRETS RESULTAT		**-251 555**	**-10 420**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	391 008	403 852
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**391 008**	**403 852**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**393 008**	**405 852**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	160 757	232 751
Summa kortfristiga fordringar		**160 757**	**232 751**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**160 757**	**232 751**
SUMMA TILLGÅNGAR		**553 765**	**638 603**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 185	34 185
Fond för yttre underhåll	Not 13	223 752	149 168
Summa bundet eget kapital		**257 937**	**183 353**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		239 809	324 813
Årets resultat		-251 555	-10 420
Summa fritt eget kapital		**-11 746**	**314 393**
SUMMA EGET KAPITAL		**246 191**	**497 746**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		246 333	88 294
Skatteskulder		930	202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	60 311	52 361
Summa kortfristiga skulder		**307 574**	**140 857**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**553 765**	**638 603**

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Värmeanläggning	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	403 466	375 956
Hyror lokaler	16 756	16 491
Öresutjämning	14	24
	420 236	**392 471**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Försäkringsersättning	40 685	0
	40 685	**0**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2020**	**2019**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	7 625	7 850
Städning entreprenad	24 468	24 248
Mattvätt/Hyrmattor	1 035	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	9 375	0
Myndighetstillsyn	0	9 990
Gemensamma utrymmen	0	596
Gård	843	0
Serviceavtal	3 003	2 820
Förbrukningsmateriel	927	1 926
	47 275	**47 430**
Reparationer		
Tvättstuga	11 591	240
VVS	28 624	0
Värmeanläggning/undercentral	1 813	0
Vattenskada	147 866	0
	189 894	**240**
Taxebundna kostnader		
El	9 790	10 981
Värme	123 757	135 657
Vatten	21 491	20 290
Sophämtning/renhållning	12 622	12 764
Grovsopor	5 631	0
	173 291	**179 691**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	45 576	45 036
Kabel-TV	3 750	3 705
	49 326	**48 741**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**21 236**	**20 508**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**481 022**	**296 611**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2020**	**2019**
Inkassering avgift/hyra	0	1 275
Hyresförluster	0	4
Revisionsarvode extern revisor	15 000	16 250
Föreningskostnader	1 038	931
Studieverksamhet	2 400	0
Förvaltningsarvode	55 600	54 752
Administration	3 833	1 259
Korttidsinventarier	7 120	8 218
Konsultarvode	133 630	0
Föreningsavgifter	0	4 190
	218 621	**86 879**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2020**	**2019**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	5 000
Sociala kostnader	0	1 571
	0	**6 571**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2020**	**2019**
Förbättringar	12 844	12 844
	12 844	**12 844**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	761 075	761 075
Utgående anskaffningsvärde	**761 075**	**761 075**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-357 223	-344 379
Årets avskrivningar enligt plan	-12 844	-12 844
Utgående avskrivning enligt plan	**-370 067**	**-357 223**
Planenligt restvärde vid årets slut	**391 008**	**403 852**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	95 600	95 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 071 000	5 071 000
Taxeringsvärde mark	6 052 000	6 052 000
	11 123 000	**11 123 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	11 000 000	11 000 000
Lokaler	123 000	123 000
	11 123 000	**11 123 000**

Not 9 MASKINER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 325	14 325
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**14 325**	**14 325**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 325	-14 325
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-14 325**	**-14 325**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 INVENTARIER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 400	25 400
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**25 400**	**25 400**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-25 400	-25 400
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-25 400**	**-25 400**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
	2 000	**2 000**

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Skattekonto	2 256	2 256
Klientmedel hos SBC	158 501	230 495
	160 757	**232 751**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	149 168	74 584
Reservering enligt stadgar	74 584	74 584
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**223 752**	**149 168**

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	336 000	336 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	3 590	3 426
Sophämtning	2 327	2 129
Extern revisor	7 500	0
Arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	1 571	1 571
Avgifter och hyror	40 323	40 235
	60 311	**52 361**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stambyte och flytt av tvättstuga planeras till 2021, inkluderande eluppgradering och fiberindragning.

Renovering av fönster och foder.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 26/5 2021

Deborah Granlund Novo
Ledamot

Carl Johan Arne Kannel
Ledamot

Anna Inger Josefina Laghem
Ledamot

Katarina Lyberg
Ledamot

Jan Otto Patrik Rudander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/6 2021

Lena Gustavsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minnet nr 12
Org.nr 702001-4390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minnet nr 12 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs 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.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Minnet nr 12 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

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

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

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

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.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Södertälje den 20 juni 2021

Lena Gustavsson
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	403 000	403 466	366 000
Hyror lokaler	16 000	16 756	16 000
Öresutjämning	0	14	0
Försäkringsersättning	0	40 685	0
	419 000	**460 921**	**382 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-7 625	-3 000
Städning entreprenad	-26 000	-24 468	-25 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-1 035	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-9 375	0
Gård	0	-843	-1 000
Serviceavtal	-3 000	-3 003	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-927	-2 000
	-36 000	**-47 275**	**-35 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-13 000	0	-15 000
Tvättstuga	0	-11 591	0
VVS	0	-28 624	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 813	0
Vattenskada	0	-147 866	0
	-13 000	**-189 894**	**-15 000**
Taxebundna kostnader			
El	-12 000	-9 790	-11 000
Värme	-142 000	-123 757	-146 000
Vatten	-21 000	-21 491	-21 000
Sophämtning/renhållning	-14 000	-12 622	-13 000
Grovsopor	0	-5 631	0
	-189 000	**-173 291**	**-191 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-45 576	-42 000
Kabel-TV	-4 000	-3 750	-4 000
	-51 000	**-49 326**	**-46 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-21 000	-21 236	-20 520
	-21 000	**-21 236**	**-20 520**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 000	0
Föreningskostnader	-1 000	-1 038	-1 000
Studieverksamhet	0	-2 400	0
Förvaltningsarvode	-58 000	-55 600	-56 000
Administration	-3 000	-3 833	-3 000
Korttidsinventarier	0	-7 120	0
Konsultarvode	0	-133 630	0
Föreningsavgifter	-5 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	-84 000	**-218 621**	**-65 000**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-5 000	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-2 000	0	-1 571
	-7 000	**0**	**-6 571**

Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-13 000	-12 844	-13 000
	-13 000	**-12 844**	**-13 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-414 000**	**-712 487**	**-392 091**
RÖRELSERESULTAT	**5 000**	**-251 566**	**-10 091**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
	0	**11**	**0**
RESULTAT	**5 000**	**-251 555**	**-10 091**

Hur man läser en årsredovisning

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

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

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens
räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

Mycket mer än fastighetsförvaltning

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