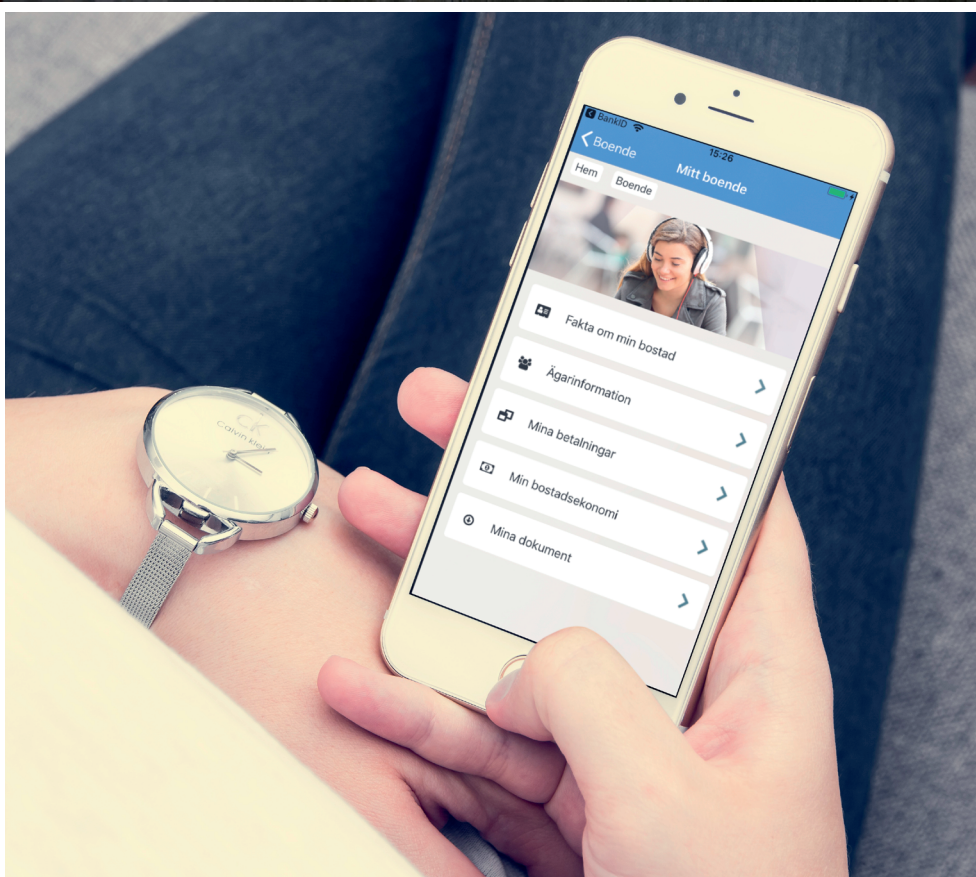




Varsågod!

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Verdandi 3

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 2069.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-29 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

Amanda Kähler	Ordförande
Mia Josjö	Sekreterare
Hans Lindahl	Kassör
Gunnar Berg	Ledamot
Birgitta Eklöf	Ledamot
Sara Håkansson Maxence	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Ek	Ordinarie Intern
-----------	------------------

Valberedning

Petra Gardos	Sammanställande
--------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VERDANDI 3	1985	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

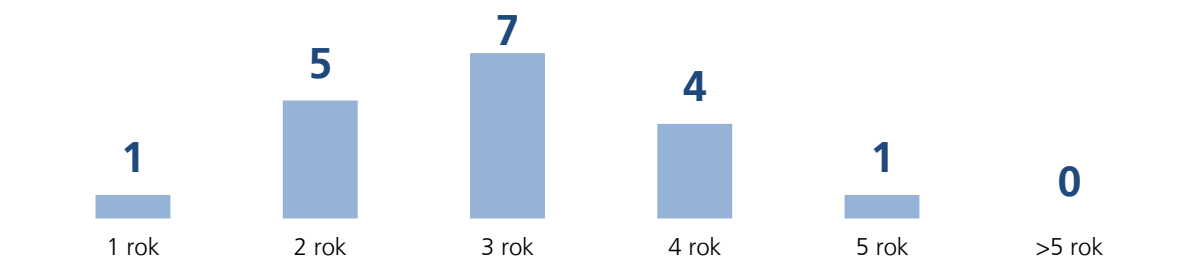
Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 676 m², varav 1 676 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Införskaffa säkerhetsskåp	2019 - 2020	Placeras i källaren
Läckande takfönster	2019	Åtgärdade
Undersökt kyla i lgh högst upp i gårdshus	2019	Ej åtgärd normalt kallras
OVK besiktning	2019 - 2020	
Energibesiktning	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Inspektion av alla gasledningar	2020	
Åtgärda enligt OVK-besiktning	2020	
Åtgärda enligt brandskyddskontroll	2020	Skyddstäckor saknas vid skorsten
Åtgärder enligt energideklaration	2020	
Åtgärda enligt hissbesiktning	2020	Batteribyte
Fasadrenovering	2020	
Upprustning källarplan	2021	Laga och måla
Modernisera installationer	2021	Byte till LED-belysning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Åkerlunds fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Ellevio (Fortum)
Städning av trapphus m.m.	Tarjas Städ AB
Hämtning av hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Nyttjanderättsavtal fibernät	Stokab
Distributionsavtal (TV, bredband, telefoni)	A3 Företag AB (AllTele)
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Fjärrvärme	Stockholm Exergi (Fortum Värme)
Hiss - Jouravtal	J P Sandström Hiss o Konsult AB

Övrig information

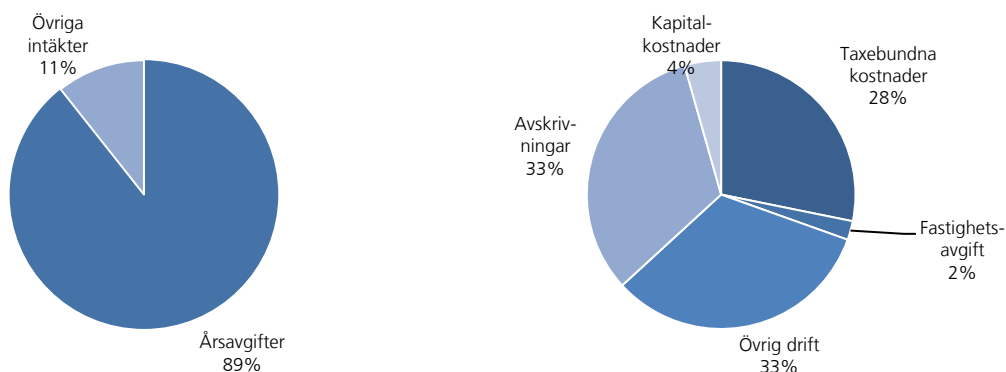
Stämma hålls 2020-05-27

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	527 883	357 017
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	895 367	886 147
Finansiella intäkter	32	417
Minskning kortfristiga fordringar	720	0
Ökning av kortfristiga skulder	14 628	25 537
	910 747	912 101
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	707 880	665 387
Finansiella kostnader	47 930	45 075
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 869
Minskning av långfristiga skulder	24 905	24 905
	780 715	741 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	657 914	527 883
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	130 032	170 865

*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

Genomförd OVK-besiktning
Genomförd energi-deklaration
Beställt och erhållit underhållsplan för 50 år

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	477	477	477	477
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 174	2 189	2 204	2 215
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	148	149	141	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	14	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	27	30	32
Soliditet (%)	55	56	57	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-220	-183	-388	-133
Nettoomsättning (tkr)	868	859	800	800

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 676 m² bostäder.

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	4 154 781	0	0	4 154 781
Upplåtelseavgifter	5 013 744	0	0	5 013 744
Fond för yttre underhåll	431 828	131 457	0	300 371
S:a bundet eget kapital	9 600 353	131 457	0	9 468 896
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 720 027	-131 457	-183 169	-4 405 401
Årets resultat	-219 683	-219 683	183 169	-183 169
S:a ansamlad förlust	-4 939 711	-351 140	0	-4 588 570
S:a eget kapital	4 660 642	-219 683	0	4 880 326

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-219 683
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 588 570
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 457
summa balanserat resultat	-4 939 710

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 939 710
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	868 264	859 045
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 103	27 102
Summa rörelseintäkter		895 367	886 147
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-597 059	-556 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 971	-64 497
Personalkostnader	Not 6	-44 850	-44 802
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-359 272	-359 272
Summa rörelsekostnader		-1 067 152	-1 024 658
RÖRELSERESULTAT		-171 785	-138 511
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 930	-45 075
Summa finansiella poster		-47 898	-44 658
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-219 683	-183 169
ÅRETS RESULTAT		-219 683	-183 169

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 518 489	7 857 501
Inventarier	Not 9	226 250	246 510
Summa materiella anläggningstillgångar		7 744 739	8 104 011
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 745 839	8 105 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	708 782	579 471
Summa kortfristiga fordringar		708 782	579 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		708 782	579 471
SUMMA TILLGÅNGAR		8 454 621	8 684 582

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 168 525	9 168 525
Fond för yttre underhåll	Not 12	431 828	300 371
Summa bundet eget kapital		9 600 353	9 468 896
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 720 027	-4 405 401
Årets resultat		-219 683	-183 169
Summa fritt eget kapital		-4 939 711	-4 588 570
SUMMA EGET KAPITAL		4 660 642	4 880 326
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 618 686	3 643 591
Summa långfristiga skulder		3 618 686	3 643 591
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	24 905	24 905
Leverantörsskulder		65 799	52 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	84 589	83 679
Summa kortfristiga skulder		175 293	160 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 454 621	8 684 582

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200år	200år
Fastighetsförbättringar	7,10,20,40år	7,10,20,40år
Elanläggning	20år	20år
Hissanläggning	40år	40år
Port/säkerhetsdörr	20år	20år
Stambyte	20,20,40år	20,30,40år
Fönster	30år	30år
Inventarier	10,20år	10,20år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	799 999	799 999
Bredbandsintäkter	60 480	45 360
Avgift andrahandsuthyrning	7 750	13 650
Öresutjämning	35	36
	868 264	859 045

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	27 102
Återbäring försäkringsbolag	27 102	0
Övriga intäkter	1	0
	27 103	27 102

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 080	42 108
	Fastighetsskötsel beställning	8 633	2 129
	Städning entreprenad	40 052	41 410
	Städning enligt beställning	937	1 316
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 934	12 250
	Hissbesiktning	2 000	2 594
	Myndighetstillsyn	9 250	0
	Serviceavtal	36 000	0
	Förbrukningsmateriel	0	1 625
		150 886	103 432
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	6 575	0
	Källare	0	3 955
	Entré/trapphus	0	7 650
	VVS	0	40 148
	Elinstallationer	0	3 374
	Fönster	3 900	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 619
		10 475	57 746
	Taxebundna kostnader		
	El	24 839	23 828
	Värme	247 629	249 608
	Vatten	20 389	24 045
	Sophämtning/renhållning	18 325	21 060
		311 182	318 541
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 106	39 108
	Kabel-TV	0	2 519
	Bredband	60 624	57 906
		99 730	99 533
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 786	-23 164
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	597 059	556 088
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Föreningskostnader	3 138	4 505
	Styrelseomkostnader	3 800	4 400
	Förvaltningsarvode	52 120	50 532
	Administration	2 198	850
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 210
		65 971	64 497

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 128	34 820
	Sociala kostnader	10 722	9 982
		44 850	44 802
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	13 244	13 244
	Förbättringar	325 768	325 768
	Inventarier	20 260	20 260
		359 272	359 272
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 058 130	13 058 130
	Utgående anskaffningsvärde	13 058 130	13 058 130
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 200 630	-4 861 618
	Årets avskrivningar enligt plan	-339 012	-339 012
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 539 641	-5 200 630
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 518 489	7 857 501
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	650 000	650 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
		42 800 000	42 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 800 000	42 800 000
		42 800 000	42 800 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	522 719	522 719
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	522 719	522 719
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-276 209	-255 949
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 260	-20 260
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-296 469	-276 209
	Redovisat restvärde vid årets slut	226 250	246 510

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 100	1 100
		1 100	1 100

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	3 000	3 000
	Skattekonto	2 243	2 243
	Skattefordran	45 625	46 345
	Klientmedel hos SBC	657 914	527 883
		708 782	579 471

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	300 371	262 914
	Reservering enligt stadgar	131 457	131 457
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-94 000
	Vid årets slut	431 828	300 371

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,650 %	1 000 000	1 000 000	2020-02-27
Handelsbanken	2,000 %	400 000	400 000	2020-02-17
Handelsbanken	0,720 %	682 051	695 196	2020-06-03
Handelsbanken	0,680 %	561 540	573 300	2020-09-03
Handelsbanken	1,600 %	1 000 000	1 000 000	2020-04-20
Summa skulder till kreditinstitut		3 643 591	3 668 496	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 905	-24 905	
		3 618 686	3 643 591	

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 731 000	3 731 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	5 473	5 257
Avgifter och hyror	79 116	78 422
	84 589	83 679

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

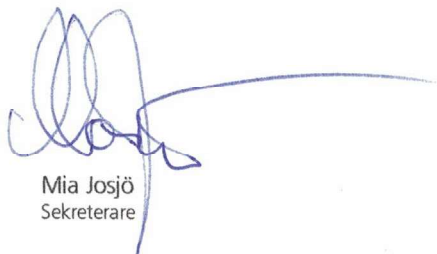
Se teknisk status.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 4 2020



Amanda Kähler
Ordförande



Mia Josjö
Sekreterare



Hans Lindahl
Kassör



Gunnar Berg
Ledamot



Birgitta Eklöf
Ledamot



Sara Håkansson Maxence
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2020



Stefan Ek
Intern revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Verdandi 3 bokföring har i år som tidigare hanterats av Sveriges Bostadsrätts Centrum AB (SBC). SBC sköter om allt arbete med den direkta bokföringen samt bistår föreningen med råd och svar på såväl kortsiktiga akuta frågor som mer långsiktiga dito. Det finns inte heller i år något skäl att som internrevisor ifrågasätta SCB:s sätt att sköta sitt uppdrag.

I förra årets revisionsberättelse tog dåvarande internrevisorn upp två viktiga frågeställningar. Dels tidpunkten för årsmötets genomförande, dels storleken på styrelsens arvode. Av årsmötesprotokollet per den 13 juni 2019 framgår att stämman beslutade att styrelsens arvode är ett prisbasbelopp för 2019, inkluderat arbetsgivaravgifter, som fritt får fördelas inom styrelsen och med revisorn.

Av årsredovisningen för 2019 samt årsmötesprotokollet för 2019 framgår tydligt vad styrelsens arvode ska vara. Det finns inga skäl att anmärka på hur styrelsen hanterar denna fråga. Vad gäller årsmötets datum för genomförande är detta en fråga för styrelsen att hantera på bästa möjliga sätt.

Vad gäller föreningens långsiktiga ekonomi så har soliditeten sjunkit från 59 procent år 2016 till 55 procent för 2019. Årsavgiften per kvadratmeter bostadsrättsyta ligger kvar på 477 och har så gjort mellan åren 2016 och 2019. Årets resultat är minus 219 683 kronor.

Slutligen föreslår jag att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för aktuellt verksamhetsår, samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för perioden.

Stockholm 2020-04-14

Stefan Ek

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