



# 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 Sturebyhöjden

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 2018 och 2068.
- 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 2001-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-27 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

Marita Ingeborg Lohmander	Ordförande
Tove Johanna Andersson	Ledamot
Ebba Caroline Barnekow	Ledamot
Andreas Michael Friman	Ledamot
Jennifer E K T Rosenberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton
---------------	------------------	----------------

##### Valberedning

Emma Gustavsson	Sammankallande
-----------------	----------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Cirkelsågen	2002	Stockholm
Kärnvirket	2002	Stockholm
Masoniten	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 4 flerbostadshus.

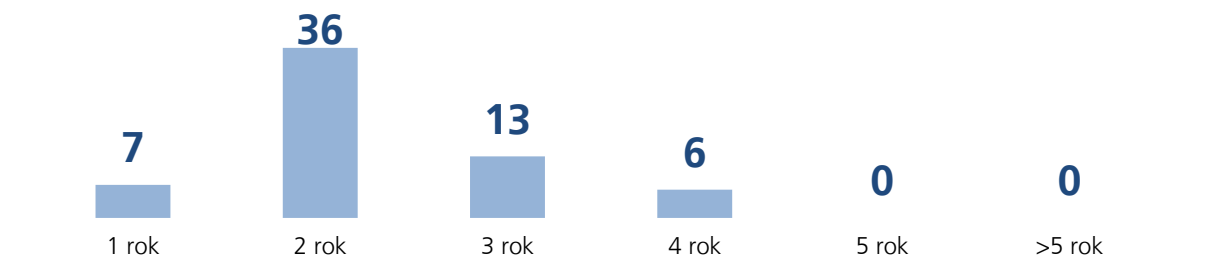
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 314 m<sup>2</sup>, varav 3 836 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 478 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
The Summit Lighthouse	72 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Grupp 46	90 m <sup>2</sup>	Tills vidare
B2 Gruppen	98 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Enträgen Antagonist	97 m <sup>2</sup>	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering	2019	Hus 26-28
Byte av dagvattenpump	2018	Hus nummer 23
Fasadarbete	2018	Renovering av gavel på hus nr 18
Justering av värmesystemet	2018 - 2019	Inklusive termostatbyte i alla lägenheter
Åtgärder för att korrigera radonhalt	2018	Tätningar mot mark, golvwinklar, rörgenomföringar och rensbrunnar
Rensning från- och tilluftskanaler	2018	Förbättra luftflödet i alla lägenheter och minska radon
Ny underhållsplan	2018	
Ny torktumlare	2017	
Renovering föreningslokal	2016	Nytt golv och väggarna har målats
Nytt portkodsystem	2016	
Radonmätning	2016 - 2019	Åtgärder identifieras och ny mätning kommer under 2020/2021
Energirådgivning	2016	Energirådgivning från Fortum
Nya entréportar	2016	
Nya garageportar	2015	
Underhåll hyreslägenheter	2015 - 2016	Åtgärder av typen målning av kök, ny spis, vitvaror och plastmatta
Asbestsanering	2015	I samband med stambyte
Nya fönster i badrum	2015	I samband med stambyte
Installation av taksäkerhet	2015	Samt byte av trasiga takpannor
Obligatorisk ventilationskontroll	2015	
Elstigar och nya ledningar	2014	I samtliga lägenheter och gemensamma ytor
Nya postboxar	2014	
Stambyte	2014 - 2015	Även bottenplattor och underliggande stammar renoveras
Värmekablar i stuprör och rännor	2013 - 2014	
Fasadrenovering	2011	
Balkongrenovering	2006 - 2008	
Takrenovering	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Projektering av lagning av väggarna i trapphuset	2019-2020	Hus 21-23 och 26-28
Projektering för renovering av fönster	2019-2020	
Projektering för underhåll av asfalterade ytor	2020	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophantering	Stockholms Stad
Kabel-TV och bredband	ComHem
Ventilationskontroll och underhåll	Peter Sotare
Teknisk Förvaltning	Bredablick
Värmekabelsystem	Dimson AB
Försäkringsbolag	Nordeuropa Försäkring AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

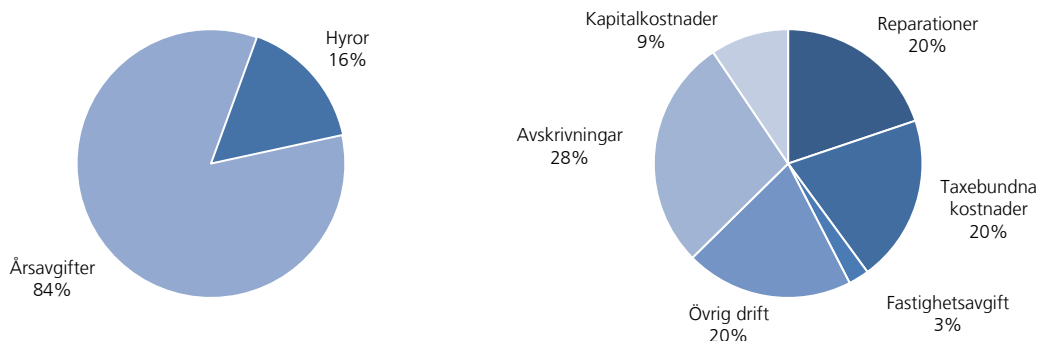
## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 228 793</b>	<b>5 428 042</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 114 645	4 136 430
Finansiella intäkter	246	67 844
Minskning kortfristiga fordringar	0	870 353
Ökning av långfristiga skulder	582 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	4 889
	<b>4 696 891</b>	<b>5 079 516</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 833 641	2 334 284
Finansiella kostnader	426 643	526 930
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 755 047	0
Ökning av kortfristiga fordringar	45 801	0
Minskning av långfristiga skulder	0	3 417 550
Minskning av kortfristiga skulder	5 700	0
	<b>8 066 834</b>	<b>6 278 764</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>858 851</b>	<b>4 228 793</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 369 943</b>	<b>-1 199 248</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

Under verksamhetsåret har huset 26-28 dränerats, arbetet pågick under hela sommaren men är nu avslutat. Det har dragits in fiber till samtliga hus som är gratis för de boende och källardörrarna har bytts ut till brandsäkra dörrar. Även hängränorna på alla hus har bytts ut då de tidigare svämmade över och i ett av garagen har ett golvjobb gjorts då det har sjunkit, antagligen på grund av arbetet med huset på Mönsteråsgränd som blev klart under 2019.

Föreningen har fått en ny energideklaration och en radonmätning har gjorts. Radonet ligger tyvärr på något förhöjda värden och styrelsen har därför inlett ett arbete med att hitta lämpliga åtgärder för detta som kommer att göras under 2020. Brister från en tidigare utförd obligatorisk ventilationskontroll har under året åtgärdats och besiktningen är nu godkänd. En hyresgäst i en av föreningens lokaler har gjort ett arbete i vår föreningslokal där det nu målats om, lagts om golv, byggts en trappa, dragits om el och satts upp en vägg för att den hyresgästen som har lokalen bredvid ska få nyttja källaren som förråd. Detta generar även mer inkomst till föreningen i form av hyra.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st.

Överlåtelser under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	962	985	962	912
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	713	719	816	730
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 226	9 244	10 214	10 113
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	18	15	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	146	148	154	156
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	27	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	99	122	135	162
Soliditet (%)	46	47	45	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-411	92	424	-295
Nettoomsättning (tkr)	4 112	4 136	4 144	3 928

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 836 m<sup>2</sup> bostäder och 478 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	30 005 076	0	0	30 005 076
Upplåtelseavgifter	7 010 887	0	0	7 010 887
Kapitaltillskott	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	1 705 631	228 250	-377 137	1 854 518
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 821 594</b>	<b>228 250</b>	<b>-377 137</b>	<b>38 970 481</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 026 414	-228 250	453 631	-9 251 795
Årets resultat	-410 704	-410 704	-76 494	76 494
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 437 118</b>	<b>-638 954</b>	<b>377 137</b>	<b>-9 175 301</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 384 476</b>	<b>-410 704</b>	<b>0</b>	<b>29 795 180</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-410 704
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 798 164
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-228 250
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 437 118</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-9 437 118</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	4 111 823	4 136 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 822	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 114 645</b>	<b>4 136 430</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 376 110	-1 890 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 758	-278 330
Personalkostnader	Not 6	-152 773	-149 490
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 265 310	-1 266 566
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 098 952</b>	<b>-3 585 116</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>15 693</b>	<b>551 314</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246	67 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 643	-526 930
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-426 397</b>	<b>-459 086</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-410 704</b>	<b>92 228</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-15 734
		<b>0</b>	<b>-15 734</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-410 704</b>	<b>76 494</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	62 316 300	58 797 828
Maskiner	Not 9	66 949	95 685
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 383 250</b>	<b>58 893 513</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>62 383 250</b>	<b>58 893 513</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1	41
Övriga fordringar inkl. SBC	Not 10	975 026	4 051 065
Klientmedel			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	83 458	67 623
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 058 485</b>	<b>4 118 729</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		37 716	301 613
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>37 716</b>	<b>301 613</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 096 201</b>	<b>4 420 342</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 479 450</b>	<b>63 313 855</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		37 015 963	37 015 963
Kapitaltillskott		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 705 631	1 854 518
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 821 594</b>	<b>38 970 481</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 026 414	-9 251 795
Årets resultat		-410 704	76 494
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 437 118</b>	<b>-9 175 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 384 476</b>	<b>29 795 180</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 730 750	32 148 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 730 750</b>	<b>32 148 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	418 000	418 000
Leverantörsskulder		109 860	194 677
Skatteskulder		237 826	235 378
Övriga skulder		20 250	30 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	578 289	491 550
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 364 225</b>	<b>1 369 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 479 450</b>	<b>63 313 855</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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
Kodlås	10 år	10 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	10 år	10 år
Fasad/balkong	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	10-40 år	10-40 år
Värmesystem	20 år	20 år
Stomkomplettering medlem	26 år	26 år
Stamledningar	50 år	50 år
Entré och portar	16-30 år	16-30 år
Garage/parkeringsplats	20 år	0
Stambyte	50 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 457 336	3 470 878
Hyror bostäder	262 401	262 401
Hyror lokaler momspliktiga	191 231	192 471
Hyror lokaler	60 480	60 480
Hyror parkering	106 800	111 546
Hyror garage	38 378	37 421
Hyror förråd	1 200	1 200
Hysesrabatt	-6 000	0
Öresutjämning	-3	30
	<b>4 111 823</b>	<b>4 136 427</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	2 822	4
	<b>2 822</b>	<b>4</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	97 579	94 924
	Fastighetskötsel beställning	35 626	857
	Fastighetskötsel gård beställning	51 561	0
	Snöröjning/sandning	980	0
	Sotning	0	8 290
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 162	0
	Myndighetstillsyn	0	2 260
	Gård	424	8 255
	Serviceavtal	13 002	15 878
	Förbrukningsmateriel	1 742	2 641
	Fordon	390	0
		<b>205 465</b>	<b>133 104</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	7 196	0
	Gemensamma utrymmen	2 290	0
	Tvättstuga	35 012	38 614
	Entré/trapphus	0	1 815
	Lås	0	13 330
	VVS	9 013	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 600
	Ventilation	18 684	2 941
	Elinstallationer	14 199	63 114
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 368
	Mark/gård/utemiljö	27 207	0
	Skador/klotter/skadegörelse	370 269	115 478
	Vattenskada	413 246	28 157
		<b>897 116</b>	<b>270 417</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	38 462
	Ventilation	0	186 555
	Elinstallationer	0	75 198
	Tak	0	76 924
		<b>0</b>	<b>377 138</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	73 764	75 751
	Värme	628 374	635 786
	Vatten	124 613	122 495
	Sophämtning/renhållning	84 944	82 324
		<b>911 695</b>	<b>916 357</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	69 827	65 854
	Markhyra/vägavgift/avgäld	45 820	1 200
	Kabel-TV	12 591	16 585
	Bredband	121 582	0
		<b>249 820</b>	<b>83 639</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>112 014</b>	<b>110 077</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 376 110</b>	<b>1 890 730</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	2 088	653
	Juridiska åtgärder	0	16 828
	Revisionsarvode extern revisor	85 955	39 929
	Föreningskostnader	18 366	0
	Fritids- och trivselkostnader	264	0
	Förvaltningsarvode	119 922	117 111
	Administration	10 126	7 729
	Konsultarvode	68 037	96 080
		<b>304 758</b>	<b>278 330</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	116 250	113 750
	Sociala kostnader	36 523	35 740
		<b>152 773</b>	<b>149 490</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	281 998	281 998
	Yttertak K3	4 191	4 191
	Fasader/balkonger K3	197 664	197 664
	Fönster/dörrar och portar K3	36 937	36 937
	Stomkomplettering förening K3	173 189	174 439
	Stomkomplettering medlem K3	92 835	92 835
	Stamledningar VA K3	365 643	365 643
	Värmesystem K3	23 204	23 204
	Luftbehandlingssystem K3	49 512	49 512
	Förbättringar	11 401	11 401
	Maskiner	28 736	28 742
		<b>1 265 310</b>	<b>1 266 566</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	73 019 985	73 019 985
	Nyanskaffningar	4 755 047	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 775 032</b>	<b>73 019 985</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 222 158	-12 984 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 236 575	-1 237 825
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 458 732</b>	<b>-14 222 158</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>62 316 300</b>	<b>58 797 828</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 480 680	10 480 680
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 402 000	34 872 000
	Taxeringsvärde mark	32 062 000	22 980 000
		<b>68 464 000</b>	<b>57 852 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	65 800 000	55 000 000
	Lokaler	2 664 000	2 852 000
		<b>68 464 000</b>	<b>57 852 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	209 616	209 616
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>209 616</b>	<b>209 616</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-113 931	-85 189
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 736	-28 741
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-142 667</b>	<b>-113 930</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>66 949</b>	<b>95 686</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	140 430	123 560
	Momsavräkning	13 461	325
	Klientmedel hos SBC	821 135	3 927 180
		<b>975 026</b>	<b>4 051 065</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	28 229	28 306
	Kabel-TV	8 670	4 237
	Värmekulvert mellan Kärnvirket 1 & Masoniten 2	0	3 600
	Serviceavtal takvärmeanläggning	6 570	6 432
	Bredablick teknisk förvaltning	0	0
	Fastighetsskötsel och entreprenad	24 870	24 395
	Tele- och datakommunikation	0	653
	Förutbetalda kostnader	15 118	0
		<b>83 457</b>	<b>67 623</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 854 518	1 626 268
	Reservering enligt stadgar	228 250	228 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-377 137	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 705 631</b>	<b>1 854 518</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	1,790 %	6 290 000	6 290 000	2020-02-27
	Nordea	0,800 %	5 257 000	5 525 000	2020-01-22
	Nordea	0,660 %	2 601 750	2 751 750	2022-08-17
	Nordea	1,650 %	6 000 000	6 000 000	2021-03-17
	Nordea	0,660 %	6 000 000	6 000 000	2022-08-17
	Nordea	1,200 %	6 000 000	6 000 000	2020-01-23
	Nordea	1,200 %	1 000 000	0	2020-11-05
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 148 750</b>	<b>32 566 750</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-418 000	-418 000	
			<b>32 730 750</b>	<b>32 148 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 058 750 kr.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	5 319	9 671
	Värme	121 240	87 371
	Vatten	21 762	0
	Sophämtning	14 720	0
	Extern revisor	60 000	30 000
	Arvoden	42 352	42 351
	Sociala avgifter	13 307	13 307
	Ränta	53 269	50 799
	Avgifter och hyror	246 320	258 051
		<b>578 289</b>	<b>491 550</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Projektering av en försterrenovering planeras påbörjas under 2020.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ENSKEDE den 13 / 5 2020



Marita Ingeborg Lohmander  
Vice ordförande



Tove Johanna Andersson  
Ledamot



Ebba Caroline Barnekow  
Ledamot



Andreas Michael Friman  
Ledamot



Jennifer E K T Rosenberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2020  
Gert Thornbom s iedel AB



Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden  
Org.nr. 769607-6814

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden 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.

### 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Sturebyhöjden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 överträdelse 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.

Norrköping den 29 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 470 000	3 457 336	3 469 400
Hyror bostäder	262 000	262 401	262 000
Hyror lokaler momspliktiga	206 000	191 231	262 400
Hyror lokaler	60 000	60 480	60 500
Hyror parkering	108 000	106 800	108 700
Hyror garage	41 000	38 378	40 000
Hyror förråd	1 000	1 200	1 200
Hyresrabatt	0	-6 000	0
Öresutjämning	0	-3	0
Övriga intäkter	0	2 822	0
	<b>4 148 000</b>	<b>4 114 645</b>	<b>4 204 200</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-99 000	-97 579	-96 800
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	-35 626	10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-51 561	0
Snöröjning/sandning	-2 000	-980	-10 000
Sotning	-9 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-4 162	0
Myndighetstillsyn	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	2 000
Gård	-7 000	-424	0
Serviceavtal	-17 000	-13 002	21 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-1 742	3 500
Fordon	0	-390	0
	<b>-157 000</b>	<b>-205 465</b>	<b>-70 300</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-188 000	-7 196	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 290	0
Tvättstuga	0	-35 012	14 000
Entré/trapphus	0	0	25 000
Lås	0	0	5 000
VVS	0	-9 013	0
Värmeanläggning/undercentral	0	0	5 000
Ventilation	0	-18 684	0
Elinstallationer	0	-14 199	4 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	0	3 000
Mark/gård/utemiljö	0	-27 207	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-370 269	5 000
Vattenskada	0	-413 246	100 000
	<b>-188 000</b>	<b>-897 116</b>	<b>161 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-200 000	0	5 000 000
Värmeanläggning	0	0	750 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	3 000 000
	<b>-200 000</b>	<b>0</b>	<b>8 750 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-79 000	-73 764	-74 600
Värme	-662 000	-628 374	-650 000
Vatten	-123 000	-124 613	-126 300
Sophämtning/renhållning	-86 000	-84 944	-70 600
	<b>-950 000</b>	<b>-911 695</b>	<b>-921 500</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-69 000	-69 827	-69 300
Markhyra/vägavgift/avgäld	-2 000	-45 820	-4 800
Kabel-TV	0	-12 591	-16 900
Bredband	0	-121 582	0
	<b>-71 000</b>	<b>-249 820</b>	<b>-91 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-120 000	-112 014	-120 000
	<b>-120 000</b>	<b>-112 014</b>	<b>-120 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-2 088	-1 400
Revisionsarvode extern revisor	-42 000	-85 955	-44 000
Föreningskostnader	0	-18 366	-22 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-264	-1 000
Förvaltningsarvode	-124 000	-119 922	-246 000
Administration	-7 000	-10 126	-9 000
Konsultarvode	-20 000	-68 037	0
	<b>-194 000</b>	<b>-304 758</b>	<b>-323 400</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-112 000	-116 250	-112 000
Arbetsgivaravgifter	-35 190	-36 523	0
	<b>-147 190</b>	<b>-152 773</b>	<b>-112 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-282 000	-281 998	-282 000
Yttertak K3	-5 000	-4 191	-5 000
Fasader/balkonger K3	-198 000	-197 664	-198 000
Fönster/dörrar och portar K3	-37 000	-36 937	-37 000
Stomkomplettering förening K3	-174 000	-173 189	-159 000
Stomkomplettering medlem K3	-93 000	-92 835	-93 000
Stamledningar VA K3	-366 000	-365 643	-366 000
Värmesystem K3	-24 000	-23 204	-24 000
Luftbehandlingssystem K3	-50 000	-49 512	-50 000
Förbättringar	-12 000	-11 401	-12 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	0	-49 500
Maskiner	-29 000	-28 736	-29 000
	<b>-1 270 000</b>	<b>-1 265 310</b>	<b>-1 304 500</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 297 190</b>	<b>-4 098 952</b>	<b>5 968 300</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>850 810</b>	<b>15 693</b>	<b>10 172 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	246	0
Låneräntor	-414 000	-426 560	-413 163
Övriga räntekostnader	0	-83	0
	<b>-414 000</b>	<b>-426 397</b>	<b>-413 163</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>436 810</b>	<b>-410 704</b>	<b>9 759 337</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)