2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sjöallén







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 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 Sjöallén

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 2019 och 2049.
- 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 1993-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

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

Styrelsen

Jan Robert Sandberg	Ordförande	t.o.m. 2020-10-07
Lars-Åke Berne Fransson	Ordförande	fr.o.m. 2020-10-08
Kenth Arvid Augustsson	Ledamot	fr.o.m. 2020-05-15
Per Olof Bodin	Ledamot	
Rae Ann Johansson	Ledamot	
Majvor Solveig Lindsten	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson	Ordinarie Extern	Revisorsringen

Valberedning
Kerstin Hellström
Rolf Lindsten
Kerstin Wallin

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-15.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolla 1:38	2004	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

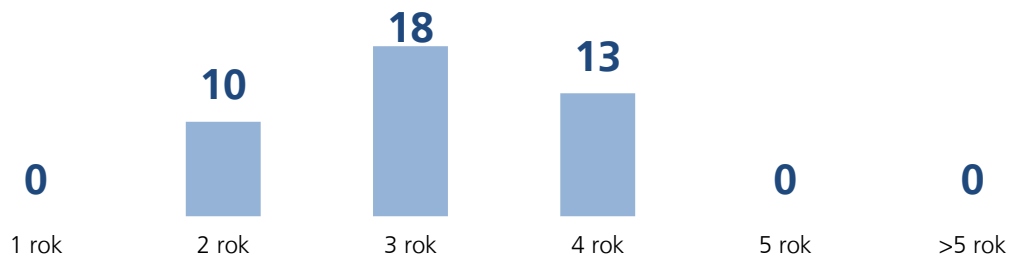
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2004 - 2006 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 627 m², varav 3 627 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen
Gästlägenhet

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning och reparation av balkongfogar	2019	Kostnad 64 659
Tvätt, målning och underhåll av träfasad samt fuktmätning	2019	Kostnad 771 278
Tvätt och målning av putsad husfasad samt fuktmätning	2017	Kostnad 761 850

Planerat underhåll	År
Byte av takpapp	2026

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

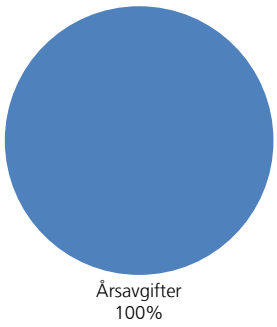
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	R/C Hisservice
Sophämtning	Renova
Källsortering	Ragn-Sell
Teknisk förvaltning	Kungsrikets Fastighetsförvaltning
Fjärrvärme	Statkraft
Vatten	Kungsbacka kommun
Elförsörjning	Eon
Elhandel	Skelefteå kraft
Bredband, bredbandstelefoni	TeliaSonera
Kabel-TV	ComHem
Försäkring	Länsförsäkringar
Prognosstyrd värmeförsörjning	e-Gain

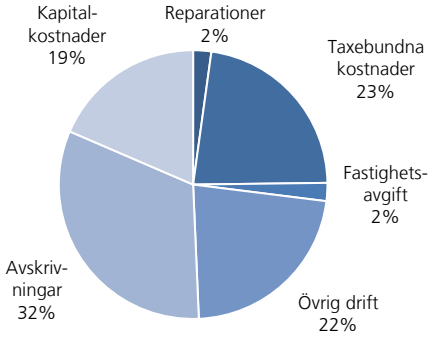
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2020**	**2019**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 798 426**	**2 158 198**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 934 255	2 939 501
Finansiella intäkter	392	273
Minskning kortfristiga fordringar	25 209	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 440
	2 959 856	**2 942 214**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 324 364	2 160 780
Finansiella kostnader	495 064	537 138
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 068
Minskning av långfristiga skulder	1 100 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	86 141	0
	3 005 569	**3 301 986**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 752 713**	**1 798 426**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-45 713**	**-359 772**

*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
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation
Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	806	806	806	806
Lån/m² bostadsrättsyta	8 949	9 252	9 417	9 583
Elkostnad/m² totalyta	35	38	35	31
Värmekostnad/m² totalyta	82	88	93	93
Vattenkostnad/m² totalyta	33	30	33	30
Kapitalkostnader/m² totalyta	136	148	141	102
Soliditet (%)	68	67	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	260	-613	181	-326
Nettoomsättning (tkr)	2 929	2 933	2 932	2 925

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 627 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	46 001 000	0	0	46 001 000
Upplåtelseavgifter	20 933 000	0	0	20 933 000
Fond för yttre underhåll	553 099	335 417	-771 278	988 960
S:a bundet eget kapital	**67 487 099**	**335 417**	**-771 278**	**67 922 960**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 074 744	-335 417	158 162	1 251 999
Årets resultat	260 246	260 246	613 117	-613 117
S:a fritt eget kapital	**1 334 989**	**-75 171**	**771 279**	**638 883**
S:a eget kapital	**68 822 088**	**260 246**	**1**	**68 561 843**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	260 246
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 410 161
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-335 417
summa balanserat resultat	**1 334 990**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	9 338
att i ny räkning överförs	**1 344 328**

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	2 928 738	2 933 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 517	6 260
Summa rörelseintäkter		**2 934 255**	**2 939 501**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 156 646	-1 966 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 513	-139 020
Personalkostnader	Not 6	-56 205	-55 166
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-854 973	-854 973
Summa rörelsekostnader		**-2 179 337**	**-3 015 753**
RÖRELSERESULTAT		**754 918**	**-76 252**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		392	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 064	-537 138
Summa finansiella poster		**-494 672**	**-536 865**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**260 246**	**-613 117**
ÅRETS RESULTAT		**260 246**	**-613 117**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	99 962 801	100 817 774
Summa materiella anläggningstillgångar		**99 962 801**	**100 817 774**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**99 962 801**	**100 817 774**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 135	5 712
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 472 272	1 548 694
Summa kortfristiga fordringar		**1 479 407**	**1 554 406**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		280 818	276 741
Summa kassa och bank		**280 818**	**276 741**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 760 225**	**1 831 147**
SUMMA TILLGÅNGAR		**101 723 026**	**102 648 921**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 934 000	66 934 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	553 099	988 960
Summa bundet eget kapital		**67 487 099**	**67 922 960**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 074 744	1 251 999
Årets resultat		260 246	-613 117
Summa fritt eget kapital		**1 334 989**	**638 883**
SUMMA EGET KAPITAL		**68 822 088**	**68 561 843**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	31 857 000	23 098 000
Summa långfristiga skulder		**31 857 000**	**23 098 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	600 000	10 459 000
Leverantörsskulder		181 708	250 467
Skatteskulder		5 833	31 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	256 397	248 077
Summa kortfristiga skulder		**1 043 938**	**10 989 079**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**101 723 026**	**102 648 921**

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	**2020**	**2019**
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	2 924 126	2 924 126
Gästlägenhet	4 650	9 150
Öresutjämning	-38	-35
	2 928 738	**2 933 241**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Återbäring försäkringsbolag	5 017	4 378
Övriga intäkter	500	1 882
	5 517	**6 260**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2020**	**2019**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	193 920	190 120
Fastighetsskötsel beställning	13 699	14 761
Fastighetsskötsel gård beställning	4 882	35 661
Snöröjning/sandning	7 681	13 296
Städning enligt beställning	0	614
Hissbesiktning	8 378	8 156
Myndighetstillsyn	30 625	5 832
Gemensamma utrymmen	8 874	0
Garage/parkering	19 740	19 740
Serviceavtal	49 345	52 391
Förbrukningsmateriel	2 086	1 932
	339 230	**342 503**
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	253
Gemensamma utrymmen	0	4 631
Sophantering/återvinning	9 033	0
Entré/trapphus	0	19 212
Lås	29 894	3 853
VVS	0	6 898
Elinstallationer	17 026	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 560
Hiss	3 651	4 186
Balkonger/altaner	0	64 659
	59 604	**105 252**
Periodiskt underhåll		
Fasad	0	709 929
Fönster	0	61 349
Mark/gård/utemiljö	9 338	0
	9 338	**771 278**
Taxebundna kostnader		
El	125 617	136 777
Värme	298 187	320 536
Vatten	119 357	110 146
Sophämtning/renhållning	59 930	40 385
	603 091	**607 843**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	50 000	47 249
Kabel-TV	36 794	36 012
	86 794	**83 261**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**58 589**	**56 457**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 156 646**	**1 966 594**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2020**	**2019**
Kreditupplysning	1 225	2 432
Tele- och datakommunikation	11 552	11 716
Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 125
Föreningskostnader	3 037	6 500
Fritids- och trivselkostnader	303	947
Förvaltningsarvode	71 784	70 680
Administration	4 392	3 610
Konsultarvode	0	24 650
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 360
	111 513	**139 020**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2020**	**2019**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	54 163	49 998
Sociala kostnader	2 042	5 168
	56 205	**55 166**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2020**	**2019**
Byggnad	854 973	854 973
	854 973	**854 973**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	106 831 000	106 831 000
Utgående anskaffningsvärde	**106 831 000**	**106 831 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 013 226	-5 158 253
Årets avskrivningar enligt plan	-854 973	-854 973
Utgående avskrivning enligt plan	**-6 868 199**	**-6 013 226**
Planenligt restvärde vid årets slut	**99 962 801**	**100 817 774**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
	64 800 000	**64 800 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	64 800 000	64 800 000
	64 800 000	**64 800 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	181	27 009
Klientmedel hos SBC	1 471 895	1 521 685
Fordringar	196	0
	1 472 272	**1 548 694**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	988 960	788 960
Reservering enligt stadgar	335 417	200 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-771 278	0
Vid årets slut	**553 099**	**988 960**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	1,640 %	13 319 000	13 439 000	2022-03-28
SEB	1,760 %	9 779 000	10 019 000	2023-04-28
SEB	0,720 %	9 359 000	10 099 000	2024-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		**32 457 000**	**33 557 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-10 459 000	
		31 857 000	**23 098 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 457 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	39 897 000	39 897 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	12 723	14 879
Avgifter och hyror	243 674	233 198
	256 397	**248 077**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Endast löpande underhåll planeras under år 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

KUNGSBACKA den 30/3 2021

Lars-Åke Berne Fransson
Ordförande

Majvor Solveig Lindsten
Ledamot

Kenth Arvid Augustsson
Ledamot

Per Olof Bodin
Ledamot

Rae Ann Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2021

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Sjöallén

Organisationsnummer 716448-1124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöallén för år 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föeningen 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 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 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 jag 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 Brf Sjöallén för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 6 / 4 2021
Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 924 000	2 924 126	2 924 000
Gästlägenhet	0	4 650	0
Öresutjämning	0	-38	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 017	0
Övriga intäkter	0	500	0
	2 924 000	**2 934 255**	**2 924 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-198 000	-193 920	-195 000
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	-13 699	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-33 000	-4 882	-21 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-7 681	-10 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	-4 000
Hissbesiktning	-9 000	-8 378	-11 000
Myndighetstillsyn	-7 000	-30 625	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	-8 874	0
Garage/parkering	-20 000	-19 740	-20 000
Sophantering	0	0	-1 000
Gård	-1 000	0	-3 000
Serviceavtal	-55 000	-49 345	-52 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-2 086	-7 000
	-352 000	**-339 230**	**-337 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	0	-68 000
Sophantering/återvinning	0	-9 033	0
Lås	0	-29 894	0
Elinstallationer	0	-17 026	0
Hiss	0	-3 651	0
	-75 000	**-59 604**	**-68 000**
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	-9 338	0
	0	**-9 338**	**0**
Taxebundna kostnader			
El	-143 000	-125 617	-133 000
Värme	-334 000	-298 187	-350 000
Vatten	-111 000	-119 357	-119 000
Sophämtning/renhållning	-43 000	-59 930	-37 000
	-631 000	**-603 091**	**-639 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-50 000	-46 000
Kabel-TV	-38 000	-36 794	-37 000
Bredband	0	0	-3 000
	-88 000	**-86 794**	**-86 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 000	-58 589	-56 457
	-57 000	**-58 589**	**-56 457**

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 225	-1 000
Tele- och datakommunikation	-13 000	-11 552	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 750	-14 000
Föreningskostnader	-7 000	-3 037	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-303	0
Förvaltningsarvode	-75 000	-71 784	-72 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-7 000
Administration	-5 000	-4 392	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 470	-6 000
	-124 000	**-111 513**	**-123 000**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-54 163	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-2 042	-7 000
	-58 000	**-56 205**	**-58 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-855 000	-854 973	-855 000
	-855 000	**-854 973**	**-855 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-2 240 000**	**-2 179 337**	**-2 222 457**
RÖRELSERESULTAT	**684 000**	**754 918**	**701 543**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	392	0
Låneräntor	-460 000	-494 826	-530 000
Räntekostnader skattekonto	0	-10	0
Övriga räntekostnader	0	-228	0
	-460 000	**-494 672**	**-530 000**
RESULTAT	**224 000**	**260 246**	**171 543**

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!



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