



# 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.

### 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 – skraddarsydd 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen KJ-Hus 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 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.
- 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 1972-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

##### Styrelsen

Patrick Thorén	Ordförande
Johan Eriksson	Ledamot
Elin Åkelid	Ledamot
Kristian Bernström	Suppleant
Emma Stålnacke	Suppleant

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

Kristian Bernström, Johan Eriksson och Emma Stålnacke.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Eva Andersson Dverstorp	Ordinarie Extern	Folkesson råd & revision AB
-------------------------	------------------	-----------------------------

##### Valberedning

Elisabet Ek	
Britt-Lis Hagman	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÄLHAGEN 11:7	1973	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus.

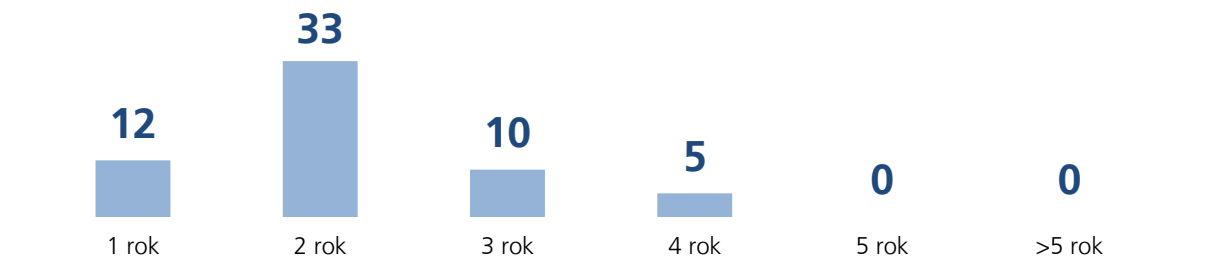
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 151 m<sup>2</sup>, varav 3 377 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 774 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Företagarnas redovisningsbyrå	70 m <sup>2</sup>	2008-07-01-2021-06-30
Nails Uppsala	132 m <sup>2</sup>	2015-04-01-2020-10-31

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Garage med 46 platser
Tvättstuga	

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2020-04-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte till brandsäkra dörrar barnvagnsförråd och tvättstuga	2020
Byte av hissar	2020
Nytt brandlarm på vinden och 6 nya brandsläckare	2020
Installation av två laddboxar i garaget	2020
Byte av kodlås i entréport B&C	2020
Byte av lamparmaturer i samtliga allmänna utrymmen	2019
Byte av fönster och balkongdörrar	2017
Restaurering av utemiljö	2017
Installation av säkerhetsdörrar	2015
Omplantering av rabatterna	2014
Nytt kodlås till grinden mot Norrtäljegatan	2014
Avloppsstambyte källare	2013
Installation av kemfri vattenbehandling för tappvatten- och värmesystemet	2013
Installerat nytt fågelnet på vinden	2013
Injustering av hela värmeanläggningen som även innefattade byte av stamventiler i källaren, byte av cirkulationspump i UC, byte av ventiler på samtliga radiatorer i fastigheten samt nya termostater.	2010
Vinden har isolerats på plana ytor (ca 445 m <sup>2</sup> ) med 400 mm lösullsisolering. Landgångar, luftspaltsskivor och nytt insektsnät har också monterats	2010
Radonmätning utfördes i fastigheten. Samtliga lägenheter hade mindre än 30 Becquerel per kubikmeter. 100 becquerel är genomsnitt för svenska lägenheter.	2010
Tvättstugans två maskiner har försetts med nya vibrationsisolerande fundament, för att minska överföringen av störande ljud	2010
Fastighetens tre stuprör mot gården har bytts ut	2010
Omläggning av bostadsfastighetens- och garagets tak. Ombyggnad och installation av nytt ventilationsystem med värmeåtervinning för bostadsdelen. Lägenheterna har försetts med nya ventilationsdon och ventilationskåpor i köket. Byte av styrutrustning i garage och undercentral.	2009

Nytt sophus . Grind och staket har monterats mot Norrtäljegatan. Trappbelysning och portbelysning har bytts ut mot energisnålare. Tvättstugans två tvättmaskiner har bytts ut mot mer effektiva. Nytt porttelefonsystem har installerats.	2008
Underhållsrenovering mellan fastigheten och garaget för att förhindra läckage från gården ner i garaget. Ombyggnad av tvättstugans ventilation med värmeåtervinning.	2007
Ommålning av fastighetens fönster.	2005
Garagets väggar och pelare målades om.	2004
Gårdsplanen har rustats upp med nya växter. De tre personhissarna har fått nytt frekvensstyrt styrsystem för mjuk start och stopp.	2003
Garageport med fjärrstyrning installerad. Bredband installerades i fastighetens bostäder och lokaler.	2002
Utökad källsortering. Tidigare soprum i källarplan stängda. Gemensamt soprum/cykelrum op gården.	2001
Målning av fönster och balkongdörrar mot gården.	1999
Målning av fönster utvändigt mot Salagatan och Norrtäljegatan. Ommålning av tvättstuga och garage.	1998
Målning av takbeklädnad, huvar, luckor, takrännor och krönplåtar. Byte av alla toaletter till snålspolande.	1997
Byte av skadade hänggrämnor. Ny värmeväxlare i UC.	1996
Badrumsrenoveringar slutförda. Nya vägg- och golvmattor i samtliga bad/duschrum.	1994

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad tegel, lagning vid stuprör	2021	flyttat från 2020
Rökluckor, byte	2021	flyttat från 2020
OVK + Spolning avloppsstammar	2021	flyttat från 2020
Trapphus, målning inkl. snickerier	2022	
Tvättstuga, golv+byte tvättm.	2023	
Entréport, renovering	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Garageport/hisservice	Uppsala Lyftservice AB
Undercentral	Vattenfall AB Värme Uppsala
Värme/ventilationsanläggning	VVE teknik
Brandsläckare	Upplands Brandservice
Bredband	Comhem/Telenor
Kabel-tv	Comhem
El och Fjärrvärme	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice AB
Underhåll avlopp	Relita
Städning	Sinnesfrid Städservice AB
Lås och nyckelhantering	Certego

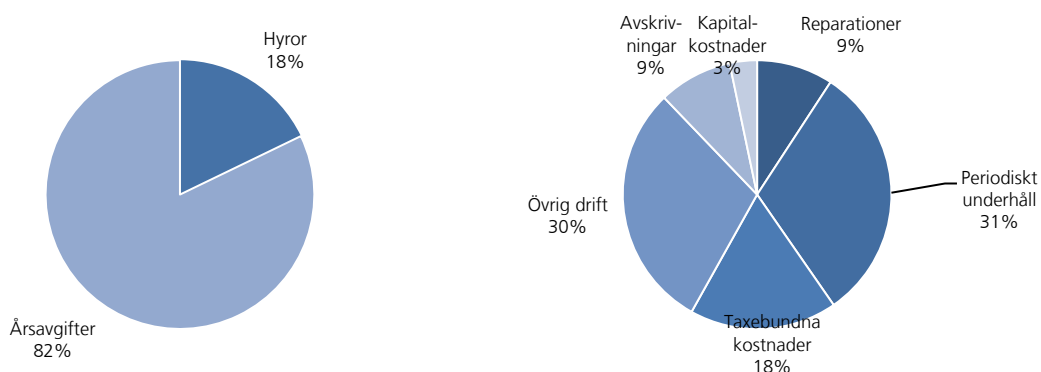
### Föreningens ekonomi

Föreningen har tagit ett lån på 1 200 000 SEK för att delfinansiera moderniseringen av våra tre hissar. Vi har under året ansökt och beviljats ett bidrag på 60 000 SEK från Naturvårdsverket för installationen av laddboxar i garaget. På grund av Covid-19 har visst underhåll som OVK och spolning av stammar flyttats till 2021.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 249 735</b>	<b>1 033 724</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 593 876	2 613 089
Finansiella intäkter	11 428	38
Minskning kortfristiga fordringar	18 430	523 549
Ökning av långfristiga skulder	1 022 596	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	84 498
	<b>3 646 330</b>	<b>3 221 173</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 447 599	2 719 558
Finansiella kostnader	126 456	120 200
Ökning av materiella anläggningstillgångar	118 531	0
Minskning av långfristiga skulder	0	165 404
Minskning av kortfristiga skulder	85 459	0
	<b>3 778 046</b>	<b>3 005 162</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 118 018</b>	<b>1 249 735</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-131 716</b>	<b>216 011</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 1 429 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 vi med hjälp av Uppsala Lyftservice utfört en modernisering av föreningens tre hissar. Vi har installerat ett Vattenfall InCharge system i garaget med två duo-laddboxar som medger laddning av fyra elbilar. Utöver detta har föreningen gjort en översyn av brandskyddet med Brandlarm på vinden, 6 nya brandsläckare och brandsäkra dörrar till barnvagnsförråden och tvättstugan. Styrelsen har även under året tagit fram ett dokument som beskriver hur Brf KJ-Hus nr1 jobbar med systematiskt brandskyddsarbete. Alla öppna punkter i föreläggandet från Uppsala brandförsvaret är stängda under året.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 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: 90  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	626	626	626	605
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 078	1 177	1 128	1 182
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 572	2 270	2 319	2 368
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	41	35	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	74	74	78	81
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	23	20	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	30	29	28	27
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 301	-561	453	-3 973
Nettoomsättning (tkr)	2 554	2 590	2 569	2 536

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 377 m<sup>2</sup> bostäder och 774 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	575 000	0	0	575 000
Fond för yttre underhåll	1 416 622	770 000	-846 300	1 492 922
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 991 622</b>	<b>770 000</b>	<b>-846 300</b>	<b>2 067 922</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 403 963	770 000	-1 255 294	-2 918 669
Årets resultat	-1 304 372	-1 304 372	561 594	-561 594
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 708 335</b>	<b>-534 372</b>	<b>-693 700</b>	<b>-3 480 263</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-2 716 714</b>	<b>235 628</b>	<b>-1 540 000</b>	<b>-1 412 341</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 304 372
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 633 962
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-770 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 708 334</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

1 242 619
<b>-3 465 715</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 553 535	2 590 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 341	22 760
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 593 876</b>	<b>2 613 089</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 970 481	-2 253 453
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 749	-256 309
Personalkostnader	Not 6	-164 369	-209 698
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-335 621	-334 962
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 783 220</b>	<b>-3 054 422</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 189 344</b>	<b>-441 333</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 428	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 456	-120 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 028</b>	<b>-120 162</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 304 372</b>	<b>-561 495</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-99
		<b>0</b>	<b>-99</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 304 372</b>	<b>-561 594</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	5 366 922	5 570 878
Maskiner	Not 9	4 378	17 512
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 371 300</b>	<b>5 588 390</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 374 800</b>	<b>5 591 890</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 495	14 618
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 163 278	1 297 900
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 173 774</b>	<b>1 312 519</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 576	3 576
		<b>3 576</b>	<b>3 576</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		793	909
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>793</b>	<b>909</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 178 143</b>	<b>1 317 004</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 552 943</b>	<b>6 908 894</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		575 000	575 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 416 622	1 492 922
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 991 622</b>	<b>2 067 922</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 403 963	-2 918 669
Årets resultat		-1 304 372	-561 594
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 708 335</b>	<b>-3 480 263</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 716 714</b>	<b>-1 412 341</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 497 678	7 499 082
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 497 678</b>	<b>7 499 082</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	189 404	165 404
Leverantörsskulder		103 900	171 074
Skatteskulder		0	605
Övriga skulder		116 451	111 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	362 224	373 264
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>771 979</b>	<b>822 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 552 943</b>	<b>6 908 894</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	5 år, 10 år	5 år, 10 år
Värmeanläggning	5 år, 10 år	5 år, 10 år
Ventilation	10 år, 20 år	10 år, 20 år
Stambyte	10 år	10 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år
Laddstolpar	15 år	0

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 113 581	2 113 581
Hyror lokaler momspliktiga	44 810	0
Hyror lokaler	183 782	249 560
Hyror garage moms	59 400	76 032
Hyror parkering	-2 232	0
Hyror garage	172 891	142 534
Hysesrabatt	-20 631	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 905	8 578
Öresutjämning	28	44
	<b>2 553 535</b>	<b>2 590 329</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	0	20 126
	Försäkringsersättning	38 496	0
	Övriga intäkter	1 845	2 634
		<b>40 341</b>	<b>22 760</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 860	102 768
	Fastighetsskötsel beställning	14 536	6 600
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 640	11 572
	Snöröjning/sandning	0	12 250
	Städning entreprenad	75 799	0
	Städning enligt beställning	1 519	0
	Hissbesiktning	24 390	3 263
	Myndighetstillsyn	13 200	9 863
	Gemensamma utrymmen	0	1 042
	Sophantering	0	3 578
	Gård	0	19 800
	Serviceavtal	16 778	25 056
	Förbrukningsmateriel	4 077	17 879
	Teleport/hissanläggning	4 455	0
	Brandskydd	59 724	20 134
		<b>319 978</b>	<b>233 805</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	4 999
	Hyreslägenheter	0	1 880
	Lokaler	4 366	4 840
	Tvättstuga	21 765	7 355
	Entré/trapphus	21 240	9 004
	Lås	9 740	2 582
	VVS	48 337	59 514
	Värmeanläggning/undercentral	21 586	7 503
	Ventilation	11 985	6 936
	Elinstallationer	10 097	8 321
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 732	0
	Hiss	11 192	4 505
	Fönster	4 040	1 349
	Garage/parkering	4 838	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 130	13 682
	Vattenskada	156 589	107 646
		<b>348 637</b>	<b>240 116</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	31 385	7 330
	Elinstallationer	0	240 623
	Hiss	1 242 619	516 375
	Mark/gård/utemiljö	21 000	0
	Garage/parkering	0	81 972
		<b>1 295 004</b>	<b>846 300</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	164 300	169 167
Värme	306 776	309 084
Vatten	144 714	94 501
Sophämtning/renhållning	50 955	51 490
Grovsopor	4 125	4 125
	<b>670 870</b>	<b>628 367</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	100 921	91 331
Kabel-TV	110 066	90 944
Bredband	3 840	3 840
	<b>214 827</b>	<b>186 115</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>121 165</b>	<b>118 750</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 970 481</b>	<b>2 253 453</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 224	3 650
	Tele- och datakommunikation	5 185	4 936
	Juridiska åtgärder	0	48 282
	Inkassering avgift/hyra	1 800	3 400
	Hysesförluster	868	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 125
	Föreningskostnader	3 036	6 920
	Fritids- och trivselkostnader	269	0
	Förvaltningsarvode	78 232	77 042
	Administration	20 426	8 623
	Korttidsinventarier	0	5 990
	Konsultarvode	178 083	74 720
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	6 170
		<b>312 749</b>	<b>256 309</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	96 200	93 000
	Löner	39 550	82 848
	Sociala kostnader	28 619	33 850
		<b>164 369</b>	<b>209 698</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	81 486	81 486
	Förbättringar	241 001	240 342
	Maskiner	13 134	13 134
		<b>335 621</b>	<b>334 962</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	10 941 208	10 941 208
	Nyanskaffningar	118 531	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 059 739</b>	<b>10 941 208</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 370 330	-5 048 502
	Årets avskrivningar enligt plan	-322 487	-321 828
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 692 817</b>	<b>-5 370 330</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 366 922</b>	<b>5 570 878</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	913 800	913 800
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 500 000	36 500 000
	Taxeringsvärde mark	35 113 000	35 113 000
		<b>71 613 000</b>	<b>71 613 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	68 000 000	68 000 000
	Lokaler	3 613 000	3 613 000
		<b>71 613 000</b>	<b>71 613 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	65 670	65 670
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 670</b>	<b>65 670</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-48 158	-35 024
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 134	-13 134
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-61 292</b>	<b>-48 158</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>4 378</b>	<b>17 512</b>



<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	29 136	29 136	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 136</b>	<b>29 136</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-29 136	-29 136	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-29 136</b>	<b>-29 136</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	34 768	34 769	
	Skattefordran	11 285	14 306	
	Klientmedel hos SBC	1 117 225	1 248 825	
		<b>1 163 278</b>	<b>1 297 900</b>	
<b>Not 13</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	SBC Sveriges	450	3 576	0
	BostadsrättsCentrum AB			3 576
		<b>3 576</b>	<b>0</b>	<b>3 576</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början	1 492 922	745 922	
	Reservering enligt stadgar	770 000	747 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-846 300	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 416 622</b>	<b>1 492 922</b>	

**Not  
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	1,040 %	3 237 500	3 307 500	2022-03-01
Handelsbanken	1,150 %	450 000	460 000	2025-09-30
Handelsbanken	1,330 %	1 188 000	0	2025-09-30
Handelsbanken	1,150 %	673 251	687 807	2023-03-01
Handelsbanken	1,240 %	1 157 850	1 185 750	2024-06-01
Handelsbanken	1,250 %	664 066	674 716	2023-01-30
Handelsbanken	1,200 %	656 099	670 287	2021-03-30
Handelsbanken	1,000 %	660 316	678 426	2022-09-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 687 082</b>	<b>7 664 486</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-189 404	-165 404	
		<b>8 497 678</b>	<b>7 499 082</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 740 062 kr.

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

**Not 16**

STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	8 134 400	8 134 400

**Not 17**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	94 600	93 000
Sociala avgifter	29 400	28 830
Ränta	12 638	10 844
Avgifter och hyror	214 640	229 644
Semesterlöneskuld	10 946	10 946
Upplupna kostnader	0	0
	<b>362 224</b>	<b>373 264</b>

**Not 18**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

- OVK och Spolning av stammar har flyttats till 2021 pga. covid-19. - Byte av rökluckor (plan6) kommer att ske under våren 2021. - Fasad tegel, lagning vid stuprör enligt underhållsplan.

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 21 / 4 2021



Patrick Thorén  
Ordförande



Johan Eriksson  
Ledamot



Elin Åkelid  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2021



Eva Andersson Dverstorp  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf KJ-hus 1  
Org.nr. 717600-8451

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf KJ-hus 1 för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf KJ-hus 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den

24/5 2021



Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 113 000	2 113 581	2 113 000
Hyror lokaler momspliktiga	0	44 810	0
Hyror lokaler	260 000	183 782	243 000
Hyror garage moms	57 000	59 400	76 000
Hyror parkering	0	-2 232	0
Hyror garage	176 000	172 891	142 000
Hyesrabatt	0	-20 631	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 000	1 905	0
Öresutjämning	0	28	0
Försäkringersättning	0	38 496	0
Övriga intäkter	2 000	1 845	0
	<b>2 616 000</b>	<b>2 593 876</b>	<b>2 574 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-123 000	-103 860	-102 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-14 536	-11 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-12 000	-1 640	-14 000
Städning entreprenad	-87 000	-75 799	0
Städning enligt beställning	0	-1 519	0
Hissbesiktning	-3 500	-24 390	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-13 200	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Sophantering	-3 000	0	-2 000
Gård	-8 000	0	-10 000
Serviceavtal	-25 000	-16 778	-18 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-4 077	-10 000
Teleport/hissanläggning	0	-4 455	-6 000
Brandskydd	-6 000	-59 724	-2 000
	<b>-284 500</b>	<b>-319 978</b>	<b>-191 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-5 000	0	-100 000
Lokaler	-5 000	-4 366	0
Tvättstuga	-8 000	-21 765	0
Entré/trapphus	-10 000	-21 240	0
Lås	-3 000	-9 740	0
VVS	-20 000	-48 337	0
Värmeanläggning/undercentral	-8 000	-21 586	0
Ventilation	-7 000	-11 985	0
Elinstallationer	-8 000	-10 097	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-18 732	0
Hiss	-4 500	-11 192	0
Fönster	-1 500	-4 040	0
Garage/parkering	0	-4 838	0
Skador/klotter/skadegörelse	-14 000	-4 130	0
Vattenskada	0	-156 589	0
	<b>-94 000</b>	<b>-348 637</b>	<b>-100 000</b>



<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-37 000	0	0
Entré/trapphus	0	-31 385	0
Hiss	0	-1 242 619	-1 100 000
Mark/gård/utemiljö	0	-21 000	0
Garage/parkering	-21 000	0	0
	<b>-58 000</b>	<b>-1 295 004</b>	<b>-1 100 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-160 000	-164 300	-150 000
Värme	-315 000	-306 776	-339 000
Vatten	-95 000	-144 714	-84 000
Sophämtning/renhållning	-52 000	-50 955	-50 000
Grovsopor	-6 000	-4 125	-1 000
	<b>-628 000</b>	<b>-670 870</b>	<b>-624 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-101 000	-100 921	-92 000
Kabel-TV	-123 000	-110 066	-93 000
Bredband	-4 000	-3 840	-4 000
	<b>-228 000</b>	<b>-214 827</b>	<b>-189 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-119 000	-121 165	-118 804
	<b>-119 000</b>	<b>-121 165</b>	<b>-118 804</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-1 224	-2 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-5 185	-6 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	0
Hysesförluster	0	-868	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 875	-16 000
Föreningskostnader	-7 000	-3 036	-25 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-269	0
Förvaltningsarvode	-59 000	-78 232	-81 000
Administration	-10 000	-20 426	-25 000
Konsultarvode	0	-178 083	0
Tidningar facklitteratur	-500	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 200	-6 300	-7 000
	<b>-106 700</b>	<b>-312 749</b>	<b>-164 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-1 000
Lön - lokalvård	0	-39 550	-86 000
Styrelsearvode	-94 600	-96 200	-90 000
Arbetsgivaravgifter	0	-28 619	-57 000
FORA	0	0	-3 000
	<b>-94 600</b>	<b>-164 369</b>	<b>-237 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-81 500	-81 486	-82 000
Förbättringar	-240 350	-241 001	-241 000
Maskiner	-13 150	-13 134	-14 000
	<b>-335 000</b>	<b>-335 621</b>	<b>-337 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 947 800</b>	<b>-3 783 220</b>	<b>-3 060 804</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>668 200</b>	<b>-1 189 344</b>	<b>-486 804</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Utdelning aktier/obligationer	0	11 412	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Låneräntor	-125 000	-126 204	-135 000
Övriga räntekostnader	0	-252	0
	<b>-125 000</b>	<b>-115 028</b>	<b>-135 000</b>

<b>RESULTAT</b>	<b>543 200</b>	<b>-1 304 372</b>	<b>-621 804</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)