



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.

Utän 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 Moroten i Sjödalen

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddingen.

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

Styrelsen

Niclas Hector	Ordförande
Mikaela Margareta Öberg	Kassör
Ismail Dökümcü	Ledamot
Emilija Milosavljevic	Ledamot
Sofia Helena Nilsson	Ledamot

Alfonso Gonzalez	Suppleant	Alfonso var ordförande till och med December 2020 då han sålde lägenheten.
------------------	-----------	--

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alfonso Gonzalez.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Örjan Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Amanda Henebäck
Robert Rydman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Repstegen 1	2017	Huddingen

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

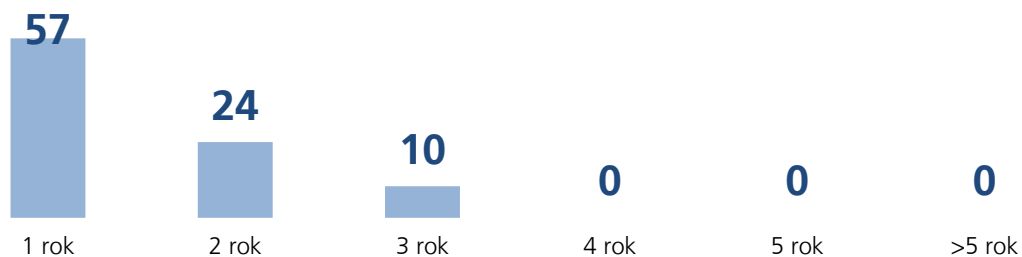
Fastigheten bebyggdes 2015 - 2017 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 606 m², varav 3 606 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2079.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2021	Renovering entréparti ek
Installationer	2025	Spolning spillvattenledningar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Etcon
Snö-och halkbekämpning	Etcon
El	Vattenfall
Tv/tele/bredband	ComHem
Avfall	SRV
Hiss, besiktning	Inspecta
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme
Garageport	Assa Abloy
Hiss, underhåll och jour	Schindler

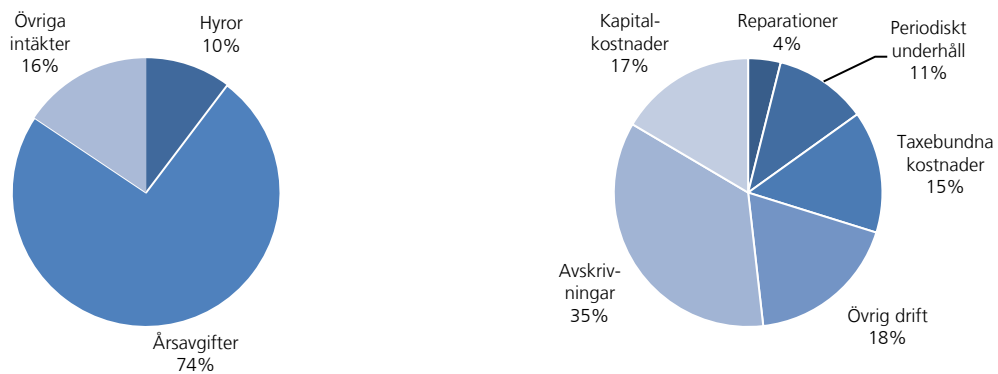
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 146 144	474 376
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 623 285	3 279 482
Finansiella intäkter	32	831
Minskning kortfristiga fordringar	0	89 598
Ökning av kortfristiga skulder	0	566 759
	3 623 317	3 936 670
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 267 936	1 911 315
Finansiella kostnader	761 780	765 988
Ökning av kortfristiga fordringar	63 142	0
Minskning av långfristiga skulder	587 600	587 600
Minskning av kortfristiga skulder	61 154	0
	3 741 612	3 264 903
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 027 850	1 146 144
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-118 294	671 767

*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 det gångna året har styrelsen för bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen arbetat med att förbättra den tekniska förvaltningen av husen och tillgodose de behov som funnits hos de boende.

Under hösten år 2019 valde styrelsen att avsluta det tidigare avtalet för den tekniska förvaltningen och slöt istället ett nytt avtal för teknisk förvaltning med Etcon. Detta gjordes med intentionen att förbättra underhållet av trädgården, städningen av trapphusen, ett bättre stöd för styrelsen i frågor gällande fastighetens drift och underhåll. Under år 2020 kan styrelsen konstatera att man etablerat ett välfungerande samarbete med Etcon för husens tekniska förvaltning. I samarbete med Etcon och Projektledarna har en underhållsplan upprättas för perioden 2020 - 2079 för bostadsrättsföreningen fortsätta underhåll och trevnad.

Under år 2020 färdigställdes vinterdriftsfallen, en besiktning som genomfördes för att säkerställa att värmesystemet fungerar som avsett. Eftersom vinterdriftsfallet endast kan utföras under vinterperioden bröts denna besiktning ut från den ordinarie tvåårsbesiktningsschemat. Resultatet var inom ramen för de föreskrifter som finns och sammanställdes i en rapport som delades med medlemmarna.

Verksamhetsåret 2020 har påverkats av den världsomspännande Coronapandemin och sedan mars månad har inte några fysiska styrelsemöten ägt rum. Även ordinarie föreningsstämma år 2020 genomfördes digitalt. Den rådande pandemin har försvårat möjligheten att arrangera aktiviteter för bostadsrättsinnehavarna. Styrelsens fokus har varit att upprätthålla den dagliga förvaltningen och att vara tillgängliga för medlemmarna. Trots den rådande pandemin hade föreningen möjlighet att under våren bjuda in alla medlemmar till en gemensam städdag där bland annat bänkar oljades in, förråd städades och blommor planterades. Denna dag avslutades med gemensam fika.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Överlåtelse under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128
Tillkommande medlemmar: 31
Avgående medlemmar: 25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	750	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 653	14 816	14 979
Elkostnad/m ² totalyta	44	44	44
Värmekostnad/m ² totalyta	78	75	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	24	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	211	212	194
Soliditet (%)	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 032	-1 022	-902
Nettoomsättning (tkr)	3 192	3 198	3 131

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 606 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	198 850 000	0	0	198 850 000
Fond för yttre underhåll	363 070	108 180	0	254 890
S:a bundet eget kapital	199 213 070	108 180	0	199 104 890
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 248 737	-108 180	-1 022 112	-1 118 445
Årets resultat	-1 031 520	-1 031 520	1 022 112	-1 022 112
S:a ansamlad förlust	-3 280 256	-1 139 700	0	-2 140 557
S:a eget kapital	195 932 814	-1 031 520	0	196 964 333

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 031 520
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 140 556
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 180
summa balanserat resultat	-3 280 256

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 280 256
----------------------------------	-------------------

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	3 191 741	3 198 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	431 544	81 386
Summa rörelseintäkter		3 623 285	3 279 482
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 927 267	-1 087 595
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 960	-758 005
Personalkostnader	Not 6	-65 709	-65 715
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 625 122	-1 625 122
Summa rörelsekostnader		-3 893 057	-3 536 437
RÖRELSERESULTAT		-269 772	-256 954
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	831
Räntekostnader och liknande resultatposter		-761 780	-765 988
Summa finansiella poster		-761 748	-765 157
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 031 520	-1 022 112
ÅRETS RESULTAT		-1 031 520	-1 022 112

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	248 724 694	250 349 816
Not 8,12		
Summa materiella anläggningstillgångar	248 724 694	250 349 816
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	248 724 694	250 349 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	688	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	1 090 313	1 146 144
Not 9		
Summa kortfristiga fordringar	1 091 001	1 146 153
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 091 001	1 146 153
SUMMA TILLGÅNGAR	249 815 695	251 495 969

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 850 000	198 850 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	363 070	254 890
Summa bundet eget kapital		199 213 070	199 104 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 248 737	-1 118 445
Årets resultat		-1 031 520	-1 022 112
Summa fritt eget kapital		-3 280 256	-2 140 557
SUMMA EGET KAPITAL		195 932 814	196 964 333
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	52 252 700	52 840 300
Summa långfristiga skulder		52 252 700	52 840 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	587 600	587 600
Leverantörsskulder		24 365	121 181
Skatteskulder		139 710	93 230
Övriga skulder		516 460	547 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	362 046	342 154
Summa kortfristiga skulder		1 630 181	1 691 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 815 695	251 495 969

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 684 553	2 702 954
Hyror garage	371 295	378 032
Hyror förråd	1 980	408
Bredbandsintäkter	95 004	95 004
Avgift andrahandsuthyrning	38 897	21 701
Öresutjämning	12	-3
	3 191 741	3 198 096

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	174 393	16 743
Återbäring försäkringsbolag	87 371	0
Övriga intäkter	169 780	64 643
	431 544	81 386

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	265 079	4 875
	Fastighetsskötsel beställning	8 125	17 730
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	21 615
	Snöröjning/sandning	4 375	6 168
	Städning entreprenad	4 944	2 630
	Städning enligt beställning	0	4 750
	Mattvätt/Hyrmattor	0	33 153
	Hissbesiktning	3 806	5 986
	Myndighets tillsyn	6 055	1 209
	Gemensamma utrymmen	0	3 000
	Sophantering	4 638	0
	Gård	1 701	-2 525
	Serviceavtal	25 897	7 658
	Förbrukningsmateriel	23 834	14 828
	Teleport/hissanläggning	4 050	3 375
	Störningsjour och larm	0	-2 565
		352 504	121 886
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 000
	Brf Lägenheter	0	32 563
	Sophantering/återvinning	0	544
	Entré/trapphus	27 243	0
	Lås	17 334	5 646
	VVS	0	609
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 710
	Ventilation	0	2 565
	Elinstallationer	0	7 695
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	33 524	0
	Hiss	23 558	66 589
	Fasad	0	7 665
	Garage/parkering	2 998	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 759
	Vattenskada	74 991	0
		179 648	143 345
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	516 460	0
		516 460	0
	Taxebundna kostnader		
	El	157 757	157 779
	Värme	280 410	271 940
	Vatten	109 175	87 448
	Sophämtning/renhållning	131 002	108 500
		678 344	625 667
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 938	79 920
	Kabel-TV	96 893	96 411
		153 831	176 331
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 480	20 366
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 927 267	1 087 595

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	9 187	2 738
	Medlemsinformation	150	0
	Tele- och datakommunikation	759	1 189
	Juridiska åtgärder	36 697	178 774
	Inkassering avgift/hyra	5 260	41 156
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	13 750
	Föreningskostnader	1 313	1 281
	Fritids- och trivselkostnader	168	0
	Förvaltningsarvode	126 414	458 784
	Administration	2 796	3 977
	Korttidsinventarier	1 064	0
	Konsultarvode	68 782	32 393
	Vidarefakturerade kostnader	0	16 743
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 370	7 220
		274 960	758 005

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	50 001	50 004
	Sociala kostnader	15 708	15 711
		65 709	65 715

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 625 122	1 625 122
		1 625 122	1 625 122

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	253 600 060	253 600 060
	Utgående anskaffningsvärde	253 600 060	253 600 060
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 250 244	-1 625 122
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 625 122	-1 625 122
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 875 366	-3 250 244
	Planenligt restvärde vid årets slut	248 724 694	250 349 816
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 802 230	57 802 230
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 432 000	53 432 000
	Taxeringsvärde mark	18 216 000	18 216 000
		71 648 000	71 648 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	67 000 000
	Lokaler	4 648 000	4 648 000
		71 648 000	71 648 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	62 463	0
	Klientmedel hos SBC	1 027 850	1 146 144
		1 090 313	1 146 144
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	254 890	146 710
	Reservering enligt stadgar	108 180	108 180
	Avsättning från byggare	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	363 070	254 890

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,190 %	13 687 500	13 687 500	2021-10-28
SEB	1,390 %	12 062 500	12 562 500	2022-10-28
SEB	2,120 %	13 687 500	13 687 500	2024-10-28
SEB	1,010 %	13 402 800	13 490 400	2023-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		52 840 300	53 427 900	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-587 600	-587 600	
		52 252 700	52 840 300	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 902 300 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	54 750 000	54 750 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Extern revisor	15 000	15 000
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Ränta	4 200	4 244
Avgifter och hyror	277 136	257 200
	362 046	342 154

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Omvandlingen av området Sjödalen fortsatte under 2020 och under det gångna året har det omfattande arbetet gällande vatten och avlopp kring bostadsrättsföreningen färdigställt i vårt kvarter. Under år 2020 har färdigställandet av väg och trottoarer pågått vilket även fortsätter fram till början av år 2021. Vi ser fram emot en fortsatt realisering av kommunens övergripande vision för Sjödalen för att bli en attraktiv blandstad i anslutning till Huddinge centrum med nya lägenheter, förskola och upprustning av den närliggande Sjödalsparken.

Under det kommande året 2021 fortsätter underhållet av bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen. I linje med bostadsrättsföreningens underhållningsplan planerar bostadsrättsföreningen att tillsammans med sin tekniska förvaltare se över partier av fasaden och gemensamma utrymmen. Eftersom husen i bostadsrättsföreningen är relativt nya är underhållsplanen för de kommande åren begränsad.

Om samhällets situation förbättras och möjlighet ges så har styrelsen för avsikt att anordna medlemsaktiviteter för att möjliggöra att medlemmarna får träffas och lära känna varandra bättre. Styrelsen ser fram emot att få träffa så många av medlemmarna som möjligt under 2021.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 16 / 3 2021



Niclas Hector
Ordförande



Mikaela Margareta Öberg
Kassör



Ismaj Dökümcü
Ledamot



Emilija Milosavljevic
Ledamot



Sofia Helena Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2021



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen
Org.nr. 769629-8749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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 Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen 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.

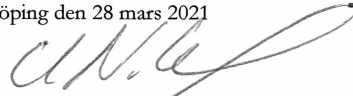
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisionssed 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.

Norrköping den 28 mars 2021



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 740 000	2 684 553	2 740 000
Hyror garage	373 000	371 295	385 000
Hyror förråd	0	1 980	0
Bredbandsintäkter	95 000	95 004	95 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	38 897	0
Öresutjämning	0	12	0
Fakturerade kostnader	0	174 393	0
Återbäring försäkringsbolag	0	87 371	0
Övriga intäkter	0	169 780	0
	3 208 000	3 623 285	3 220 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-6 000	-265 079	0
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-8 125	-12 000
Fastighetskötsel gård beställning	-8 000	0	-22 000
Snöröjning/sandning	-54 000	-4 375	-53 000
Städning entreprenad	-3 000	-4 944	0
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
Mattvätt/Hymattor	-35 000	0	-28 000
Hissbesiktning	-7 000	-3 806	0
Myndighetstillsyn	-2 000	-6 055	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Sopphantering	-6 000	-4 638	-9 000
Gård	-1 000	-1 701	-2 000
Serviceavtal	-8 000	-25 897	-2 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-23 834	-20 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-4 050	0
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
	-153 000	-352 504	-152 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-66 000	0	-115 000
Entré/trapphus	0	-27 243	0
Lås	0	-17 334	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-33 524	0
Hiss	0	-23 558	0
Garage/parkering	0	-2 998	0
Vattenskada	0	-74 991	0
	-66 000	-179 648	-115 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-57 000	-516 460	0
	-57 000	-516 460	0
Taxebundna kostnader			
El	-165 000	-157 757	-164 000
Värme	-283 000	-280 410	-270 000
Vatten	-88 000	-109 175	-124 000
Sophämtning/renhållning	-113 000	-131 002	-110 000
	-649 000	-678 344	-668 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-59 000	-56 938	-59 000
Kabel-TV	-101 000	-96 893	-98 000
	-160 000	-153 831	-157 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-47 000	-46 480	-46 480
	-47 000	-46 480	-46 480
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-9 187	-1 000
Medlemsinformation	0	-150	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-759	0
Juridiska åtgärder	0	-36 697	-70 000
Inkassering avgift/hyra	0	-5 260	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 000	-20 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 313	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-168	0
Förvaltningsarvode	-483 000	-126 414	-491 000
Administration	-3 000	-2 796	-2 000
Korttidsinventarier	0	-1 064	0
Konsultarvode	0	-68 782	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 370	-8 000
	-516 000	-274 960	-598 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-50 001	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-15 708	-16 000
	-67 000	-65 709	-67 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 626 000	-1 625 122	-1 626 000
	-1 626 000	-1 625 122	-1 626 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 341 000	-3 893 057	-3 429 480
RÖRELSERESULTAT	-133 000	-269 772	-209 480
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	32	0
Låneräntor	-717 000	-760 946	-716 000
Räntekostnader skattekonto	0	-829	0
Övriga räntekostnader	0	-5	0
	-717 000	-761 748	-716 000
RESULTAT	-850 000	-1 031 520	-925 480

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