

# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Edsvikens Torg





# 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](mailto: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 Edsvikens Torg

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 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall, lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

##### Styrelsen

Karl Ulf Hessner	Ordförande
Kenneth Graham Crawford	Ledamot
Karin Elisabeth Marie Lyrborn	Ledamot
Kjell Magnus Skytt	Ledamot
Lars Ingvar Svensson	Ledamot

Therese Katarina Edström	Suppleant
Anders Richard Martin Herbertstorp	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

##### Valberedning

Mats Kortfält	Sammanställande
Eivor Nyberg	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kassen 1	2014	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

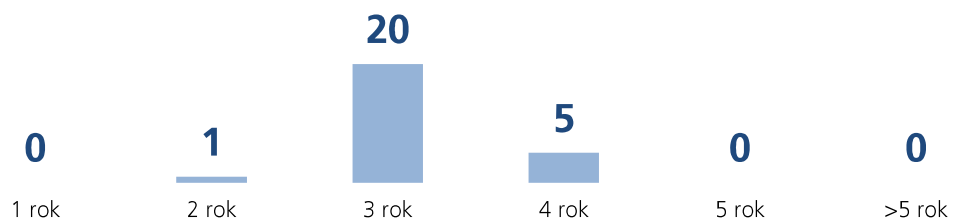
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 5 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 906 m<sup>2</sup>, varav 2 281 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 625 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.  
Underhållsplanen uppdaterades Vi kommer att göra en större revidering av underhållsplanen under 2021.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	FSS
Fastighetsskötsel	FSS
Städning	FSS
Markskötsel	Bonnedahls Trädgård
Snöröjning	FSS
Hissavtal	Kone
El	SEOM
Värme	Egen bergvärmearläggning, sköts av FSS
Vatten	SEOM
Sophämtning	SEOM
Återvinning	Office Recycling
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Revision	KPMG
Garageportservice	UNA Portar
Taxskottning	Solid Fastighetspartner AB
Solcellsanläggning	SEOM/Svea Solar
Belysning	Miljöbelysning

## Övrig information

### Miljö

Under våren 2020 fastställdes föreningens miljöplan och miljöpolicy 2020-2030 som används som riktmärke för föreningens verksamhet. Det är en holistisk plan som baserar sig på FN:s värderingar och tar med både miljö, sociala och ekonomiska aspekter. Planen, som är publik, finns tillgänglig för alla som är intresserade på föreningens hemsida.

Som nämns på annan plats har vi upphandlat och konverterat all belysning till Led för att minska energiförbrukningen och använda ljuskällor som är mindre belastande för miljön. Förutom minskade löpande kostnader har vi fått bättre och mer effektiv belysning.

Solcellerna som installerades våren 2019 har överträffat förväntningarna och producerade under 2020 ca 35% av föreningens behov. Kostnaderna för el, inklusive värme, har minskat till nästan hälften jämfört med 2019 beroende på tillskottet av solenergi, minskad konsumtion och lägre elkostnader.

En ny energideklaration för föreningen gjordes som visade att vårt arbete givit resultat och vi graderades upp från nivå D till C.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och vi har byggt upp en bra kassa trots att vi senaste åren gjort flera större investeringar.

I samband med budgetarbetet för 2021 så påbörjades också en upphandling av våra lån. Vi har välgrundade förväntningar om att markant sänka våra räntekostnader för de närmaste åren. I samband med låneomläggningen kommer vi också göra en extra amortering av lånen med 0,5 milj kronor.

Vi ser också att de energibesparande åtgärderna burit frukt i form av minskade energikostnader och minskat underhåll.

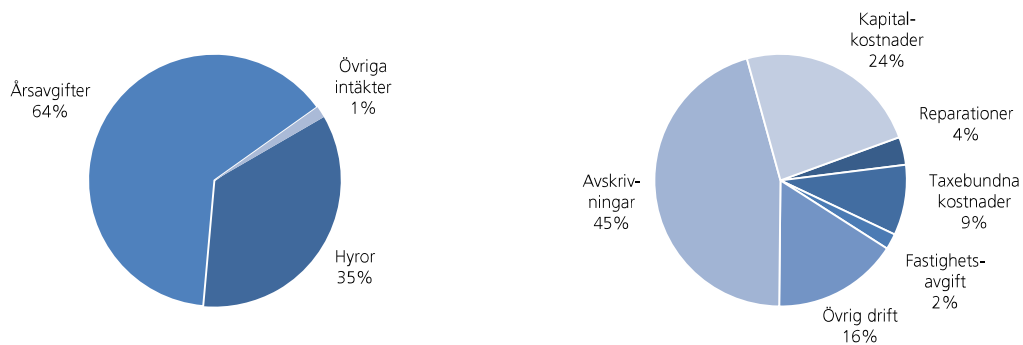
Baserat på detta budgeterar vi för oförändrade medlemsavgifter 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 309 687</b>	<b>2 168 786</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 372 829	2 375 572
Finansiella intäkter	0	260
Minskning kortfristiga fordringar	0	568
Ökning av kortfristiga skulder	61 922	0
	<b>2 434 751</b>	<b>2 376 400</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	845 504	838 682
Finansiella kostnader	652 316	654 569
Ökning av materiella anläggningstillgångar	87 450	500 766
Ökning av kortfristiga fordringar	11 044	0
Minskning av långfristiga skulder	186 740	186 740
Minskning av kortfristiga skulder	0	54 742
	<b>1 783 054</b>	<b>2 235 499</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 961 384</b>	<b>2 309 687</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>651 697</b>	<b>140 901</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastigheten har värdeår 2014 och är därför befriad från fastighetsavgift till och med 2028 (15 år). Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som en del i vårt långsiktiga miljöarbete konverterade vi all belysning inomhus och utomhus till LED. Investeringen uppgick till drygt 100 000 kr. Detta ger långsiktig besparing i och med att LED-lamporna är mer energieffektiva och har längre livslängd.

Under november gjorde vi klart upphandlingen inför uppgradering av föreningens bredband. Vi har valt en ny leverantör(Ownit) som kommer att leverera bredband 1000/1000, telefon och TV till alla. Installationen genomförs under mars 2021. Vi uppgraderar då också föreningens nätverk som används för monitorering och styrning av Solceller, Billaddning och Bergvärme.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	663	663	661	663
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 751	1 726	1 658	1 710
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	17 438	17 520	17 602	17 684
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	52	58	47
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	24	25	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	224	225	251	333
Soliditet (%)	71	72	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-373	-349	-425	-621
Nettoomsättning (tkr)	2 363	2 358	2 338	2 359

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 281 m<sup>2</sup> bostäder och 625 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	104 500 000	0	0	104 500 000
Upplåtelseavgifter	82 080	0	0	82 080
Fond för yttre underhåll	698 397	179 000	0	519 397
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>105 280 477</b>	<b>179 000</b>	<b>0</b>	<b>105 101 477</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 983 433	-179 000	-349 420	-3 455 013
Årets resultat	-372 718	-372 718	349 420	-349 420
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 356 152</b>	<b>-551 718</b>	<b>0</b>	<b>-3 804 433</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>100 924 325</b>	<b>-372 718</b>	<b>0</b>	<b>101 297 044</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-372 718
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 804 433
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 356 151</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 356 151</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	2 362 694	2 358 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 135	17 155
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 372 829</b>	<b>2 375 572</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-721 904	-727 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 269	-97 207
Personalkostnader	Not 6	-15 332	-14 358
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 247 727	-1 232 001
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 093 231</b>	<b>-2 070 683</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>279 598</b>	<b>304 889</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-652 316	-654 569
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-652 316</b>	<b>-654 309</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-372 718</b>	<b>-349 420</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-372 718</b>	<b>-349 420</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 8,13	138 117 286
	138 117 286	139 277 563
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>138 117 286</b>	<b>139 277 563</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>138 117 286</b>	<b>139 277 563</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 005 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	2 339 058
	17 939	17 805
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 023 443</b>	<b>2 356 863</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	12 788	16 627
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 788</b>	<b>16 627</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 036 230</b>	<b>2 373 490</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>141 153 517</b>	<b>141 651 053</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		104 582 080	104 582 080
Fond för yttre underhåll	Not 11	698 397	519 397
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 280 477</b>	<b>105 101 477</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 983 433	-3 455 013
Årets resultat		-372 718	-349 420
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 356 152</b>	<b>-3 804 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>100 924 325</b>	<b>101 297 044</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 000 000	39 776 245
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 000 000</b>	<b>39 776 245</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 776 245	186 740
Leverantörsskulder		19 327	54 663
Skatteskulder		112 360	101 450
Övriga skulder		24 089	12 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	297 170	222 794
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 229 191</b>	<b>577 764</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>141 153 517</b>	<b>141 651 053</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	150 år	150 år
Fasad/balkonger	30 år	30 år
Yttertak	40 år	40 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Stamkomplettering	30 år	30 år
Laddningsstation el	15 år	15 år
Luftbehandlingssystem	15 år	15 år
Solcellsanläggning	25 år	25 år
Fönster/portar	60 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 513 251	1 513 251
Hyror lokaler momspliktiga	569 042	560 922
Hyror parkering	18 000	23 500
Hyror garage	237 270	233 250
Elintäkter	0	2 750
Värmeintäkter	25 148	24 750
Öresutjämning	-17	-6
	<b>2 362 694</b>	<b>2 358 416</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	10 135	17 155
	<b>10 135</b>	<b>17 155</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	167 865	167 862
	Fastighetsskötsel beställning	1 973	3 388
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 232	47 232
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 596	12 940
	Snöröjning/sandning	6 411	19 135
	Städning entreprenad	4 737	0
	Städning enligt beställning	2 031	0
	Hissbesiktning	2 734	3 809
	Gemensamma utrymmen	14 701	1 408
	Garage/parkering	0	579
	Sophantering	2 215	1 538
	Serviceavtal	13 009	9 085
	Förbrukningsmateriel	2 047	5 535
	Teleport/hissanläggning	0	2 276
	Brandskydd	2 396	0
		<b>279 948</b>	<b>274 786</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	12 720	0
	Gemensamma utrymmen	0	16 334
	Entré/trapphus	9 901	0
	Lås	0	6 000
	VVS	1 876	8 610
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 646
	Ventilation	52 657	0
	Elinstallationer	1 799	14 955
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	16 602
	Bredband	8 856	0
	Garage/parkering	11 967	7 814
		<b>99 776</b>	<b>79 962</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	93 329	149 723
	Vatten	80 457	70 826
	Sophämtning/renhållning	74 132	58 047
		<b>247 918</b>	<b>278 597</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 989	32 500
	Bredband	5 093	5 093
		<b>38 082</b>	<b>37 593</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>56 180</b>	<b>56 180</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>721 904</b>	<b>727 117</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	9 003	147
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	36 900	34 440
	Föreningskostnader	1 071	2 103
	Styrelseomkostnader	0	91
	Fritids- och trivselkostnader	0	645
	Förvaltningsarvode	45 747	43 902
	Förvaltningsarvoden övriga	3 716	3 771
	Administration	3 323	7 176
	Konsultarvode	8 510	4 084
		<b>108 269</b>	<b>97 207</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	13 000	13 000
	Sociala kostnader	2 332	1 358
		<b>15 332</b>	<b>14 358</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	609 511	609 511
	Yttertak K3	87 500	87 500
	Fasader/balkonger K3	116 667	116 667
	Fönster/dörrar och portar K3	0	301
	Stomkomplettering förening K3	200 000	200 000
	Luftbehandlingssystem K3	2 517	2 517
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	231 531	215 505
		<b>1 247 727</b>	<b>1 232 001</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	145 978 360	145 477 594
	Nyanskaffningar	87 450	500 766
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>146 065 810</b>	<b>145 978 360</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 700 797	-5 468 796
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 247 727	-1 232 001
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 948 524</b>	<b>-6 700 797</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>138 117 286</b>	<b>139 277 563</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 925 435	32 925 435
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 200 000	41 200 000
	Taxeringsvärde mark	15 218 000	15 218 000
		<b>56 418 000</b>	<b>56 418 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 800 000	50 800 000
	Lokaler	5 618 000	5 618 000
		<b>56 418 000</b>	<b>56 418 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	56 908	45 998
	Klientmedel hos SBC	2 948 596	2 293 060
		<b>3 005 504</b>	<b>2 339 058</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	8 281	8 147
	Förvaltningsarvode	9 657	9 657
	Förvaltningsarvode övrigt	0	0
		<b>17 938</b>	<b>17 804</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	519 397	340 397
	Reservering enligt stadgar	179 000	179 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>698 397</b>	<b>519 397</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,430 %	14 000 000	14 000 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,200 %	11 776 245	11 962 985	2021-03-30
Handelsbanken	2,210 %	14 000 000	14 000 000	2021-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 776 245</b>	<b>39 962 985</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 776 245	-186 740	
		<b>14 000 000</b>	<b>39 776 245</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 842 545 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	40 870 000	40 870 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	14 363	16 899
Vatten	6 863	6 096
Sophämtning	0	1 732
Arvoden	14 443	14 443
Sociala avgifter	4 538	4 538
Avgifter och hyror	256 963	179 086
Förvaltningsarvode övrigt	0	0
	<b>297 170</b>	<b>222 794</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

UNDERHÅLLSPPLAN OCH LÅNGTIDSBUDGET

Vi har påbörjat processen med att uppdatera underhållsplanen samt att ta fram en 10-årsbudget. Dessa skall ersätta den nuvarande ekonomiska planen och användas som styrinstrument. Båda dokumenten beräknas bli klara till stämman våren 2021. - Syftet är att dessa tillsammans med miljöplanen, som togs fram 2020, skall ge styrelsen och boende en trygg långsiktig bas för kommande år.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 10 / 3 2021



Karl Ulf Hessner  
Ordförande

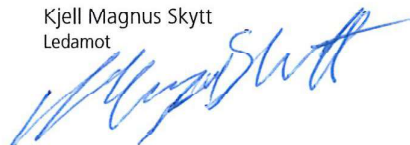


Kenneth Graham Crawford  
Ledamot



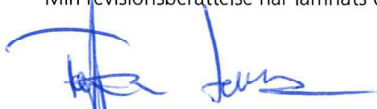
Karin Elisabeth Marie Lyrborn  
Ledamot

Kjell Magnus Skytt  
Ledamot



Lars Ingvar Svensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2021



Torbjörn Larsson  
Extern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg, org. nr 769622-5510

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg 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

Del 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 utvärderar, 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

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 Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg 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 stadgarerna.

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.

Solna den 7 april 2021



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

# 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!





**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)