

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lägret 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bereda bostäder för permanent boende åt sina medlemmar i föreningens fastighet Lägret 10 med adress Riddargatan 51 och Riddargatan 51A i Stockholm. Medlem har besittningsrätt till sin lägenhet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1925-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

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

Styrelsen

Simon Rickard Cronqvist	Ledamot
Sofia Christina Willenfors	Ledamot
Bengt Anders Östlund	Ledamot
Louise Carin C Barlach Anderson	Suppleant
Eva Birgitta Delorme	Suppleant
BoRevision i Sverige Aktiebolag	Revisor
Pia Christina Andersson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pia Andersson	Ordinarie Extern	BoRevision
Ewa-Riitta Salminen	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Jan Svensson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STOCKHOLM LÄGRE 10	1925-03-28	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

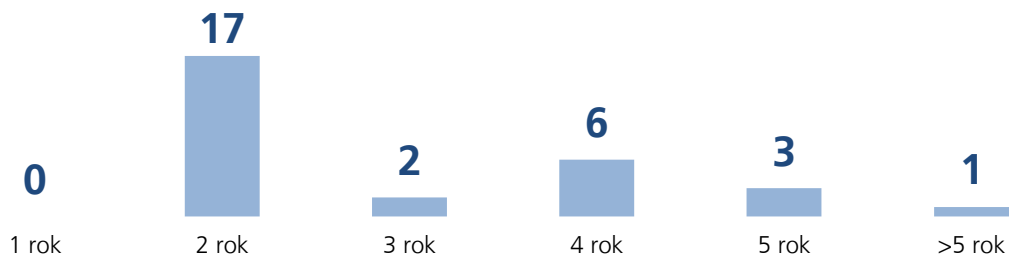
Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 561 m², varav 2 445 m² utgör lägenhetsyta och 116 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Möbelpetsering	79 m ²	3 år
Ateljé tårtan	37 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av låssystem till ytterport	2019	
Installation av handtag i båda hissar	2019	
Tidningshållare i gathusets trapphus	2019	
Installation av lås till undercentral	2019	
Installation av barnsäkra fönsterhållare i gathuset	2019	
Beskärning och stöttning av syrén	2019	
Service och justering av hissen i gathus	2019	
Stamspolning alla lgh i gathus	2019	
Justering av belysning i trapphus	2019	
Ådringsmålning dörrar och snickerier i båda trapphusen	2018	
Nya lampor i gårdshuset	2018	
Anslagstavlor i entréerna	2018	
Ny entréport i gathuset med dörröppnare	2018	
Trapphusmålning väggar och tak i båda husen	2017	
Fiberinstallation i samtliga hushåll	2017	
Fasadrenovering	2016 - 2017	Fasadrenovering av gårdshusets norra fasad samt omfärgning
Installation av brandtrappa	2016 - 2017	Installation av brandtrappa på gårdshusets norra fasad
Källare - Källarförråd	2016	Nya källarförråd monterade i båda källarna inkl. gemensamt förråd för föreningen
Källare - Ny el	2016	Nya elstigar och elskåp i källarna för samtliga medlemmar samt ny inkommande elcentral i medlemsrummet
Nya postboxar	2016	Nya postboxar i entrén
Renovering av gathushiss	2016 - 2017	Ny självöppnande vikdörr, borttagning av "näsor" och höjning av hiss till 5:e våningsplanet
Anslutning till kommunala vattensystem	2016	Omfattande renovering och nyanslutning av dag- och spillvatten till det kommunala systemet i gatan
Nytt låssystem	2016 - 2017	Nytt Assa låssystem för husets samtliga gemensamma utrymmen och ytterportar
Förbättrad avrinning	2016	Uppkoppling till dagvattensystem av stuprännor
Källare - Ny tvättstuga	2016	Ny modern tvättstuga med nya maskiner och Aptus bokningssystem
Installation av hiss i gårdshus	2016	Ny rymlig modern hiss från våningsplan 4 med förlängning ned i källarplan med nyckel
Avveckling av fastighetens gasinstallation	2016	Avvecklingen gjordes då systemet hade allvarliga säkerhetsbrister. De lägenheter som berördes erbjöds avveckling, installation ny spis och erforderlig el samt viss ekonomisk kompensation.

Källare - Uppgradering och modernisering av fastighetens värmesystem	2016	Ny Undercentral och expansionskärl som flyttats till källaren
Källare - Kompletta Stambyte	2016	Nedsänkning och höjning av befintliga rör samt ändrad placering av
Källare - Arkiv	2016	Nytt arkiv för husets dokument
Källare - Medlemsrum	2016	Nytt medlemsrum för gemensamma möten
Källare - Städskrubb	2016	Ny separat städskrubb iordningställd för städmaterial i gårdshuset
Byte av tak	2016 - 2017	Nya plåttak på båda husen. Gårdshustaket har dessutom tilläggsisolerats på förekommen anledning
Källare - Ny toalett och dusch	2016	Installation av ny toalett och dusch i båda husen
Installation av säkerhetsdörrar	2015 - 2017	Ådringsmålning och injusteringar kvarstår
Sotning, brandskyddskontroll och OVK	2015	Sotning av rök och im-kanaler
Totalrenovering av båda husens källare	2015 - 2017	Sänkning av golv och avlopp, samlat el, vatten och värme till åtkomliga platser. Gjutt nya golv, målat om och installerat ny belysning Se vidare nedan "källare - "
Sotning	2013	Sotning av rök och im-kanaler
Ombyggnation av hiss	2013	Byte av hissmaskin och renovering av hisskorg
Renovering av gården, fortsättning	2013	Renovering av cykelskjulet samt borttag av del av västra muren
Renovering av piskbalkongerna	2012	Byte av betongplatta och bjälkar samt uppgradering av balkongräcke
Kompletteringsmålning i trapphusen	2012	Reparationsmålning av dekormålning
Översyn av taken	2012	Tak, takfot, stuprör samt säkerhetsutrustning
Montering av kompletterande säkerhetsutrustning på taken	2012	Komplettering av säkerhetsutrustning såsom snörasskydd och stegar, samt mindre reparationsarbeten
Renovering av entrén	2012	Uppgradering av belysning i entrén
Renovering av gården	2012	Byte av betongplatta och uppgradering av dagvattensystem

Planerat underhåll

År

Nya portar alt. upprusning av befintliga portar mot innergård	2020
Uppfräschning av gårdarna och bättre belysning	2020
Ny sopstation för att möta ökad sopmängd och försvåra för skadedjur	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

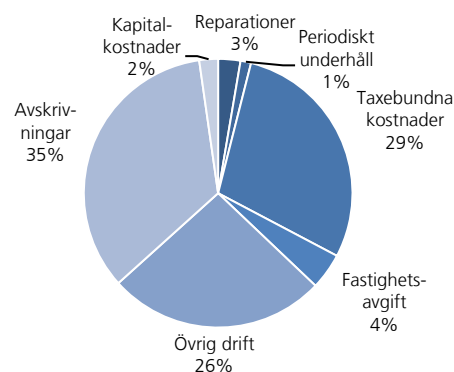
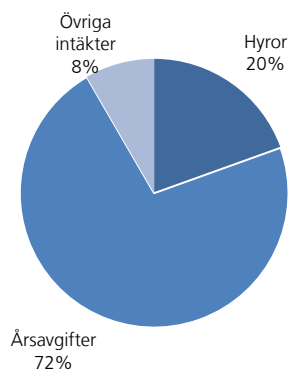
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophantering	Stockholm Vatten och avfall
Avfallsåtervinning	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Bredband via fiber	A3
Bredband & TV	ComHem
Städning	Mickes städ och fönsterputs

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	859 148	1 760 927
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 495 800	1 250 880
Finansiella intäkter	116	79
Minskning kortfristiga fordringar	11 121	7 007
Medlemsinsatser	0	-159 999
Ökning av kortfristiga skulder	0	88 464
	1 507 037	1 186 431
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 149 094	1 909 665
Finansiella kostnader	41 067	41 664
Ökning av materiella anläggningstillgångar	78 632	136 882
Minskning av kortfristiga skulder	219 416	0
	1 488 209	2 088 210
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	877 976	859 148
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	18 828	-901 779

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	441	401	550	493
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 516	2 322	959	832
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 350	1 350	1 633	1 633
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	32	20
Värmekostnad/m ² totalyta	152	151	184	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	16	18	47
Soliditet (%)	82	82	83	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-319	-1 323	-1 267	-111
Nettoomsättning (tkr)	1 434	1 250	1 348	1 226

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 445 m² bostäder och 116 m² lokaler.

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	205 374	0	0	205 374
Upplåtelseavgifter	20 721 881	0	0	20 721 881
Kapitaltillskott	3 930	0	0	3 930
Fond för yttre underhåll	810 204	293 562	-629 805	1 146 447
S:a bundet eget kapital	21 741 390	293 562	-629 805	22 077 633
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 972 515	-293 562	-692 838	-3 986 115
Årets resultat	-318 987	-318 987	1 322 643	-1 322 643
S:a ansamlad förlust	-5 291 502	-612 549	629 805	-5 308 758
S:a eget kapital	16 449 888	-318 987	0	16 768 875

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-318 987
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 678 953
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-293 562</u>
summa balanserat resultat	-5 291 502

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

22 298

-5 269 204

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 433 691	1 250 157
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 109	723
Summa rörelseintäkter		1 495 800	1 250 880
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-921 610	-1 571 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 821	-252 167
Personalkostnader	Not 6	-82 663	-86 459
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-624 741	-622 274
Summa rörelsekostnader		-1 773 835	-2 531 938
RÖRELSERESULTAT		-278 036	-1 281 058
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		116	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 067	-41 664
Summa finansiella poster		-40 951	-41 585
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-318 987	-1 322 643
ÅRETS RESULTAT		-318 987	-1 322 643

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 024 942	19 427 709
Pågående byggnation	Not 9	0	143 342
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 024 942	19 571 051
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 027 742	19 573 851
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	295 617	338 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	47 890	52 421
Summa kortfristiga fordringar		343 507	390 410
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		659 427	604 817
Summa kassa och bank		659 427	604 817
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 002 935	995 227
SUMMA TILLGÅNGAR		20 030 677	20 569 079

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 927 255	20 927 255
Kapitaltillskott		3 930	3 930
Fond för yttre underhåll	Not 14	810 204	1 146 447
Summa bundet eget kapital		21 741 390	22 077 633
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 972 515	-3 986 115
Årets resultat		-318 987	-1 322 643
Summa fritt eget kapital		-5 291 502	-5 308 758
SUMMA EGET KAPITAL		16 449 888	16 768 875
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	3 276 996	1 000 000
Summa långfristiga skulder		3 276 996	1 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	23 004	2 300 000
Leverantörsskulder		70 380	257 922
Övriga skulder		45 118	41 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	165 291	200 424
Summa kortfristiga skulder		303 793	2 800 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 030 677	20 569 079

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Yttreanläggningar	10 år, 40 år	10 år, 40 år
Stomme och Grund	120 år	120 år
Tak	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Stomkopletering förening	40 år	40 år
Stomkopletering medlem	120 år	120 år
Stamledning VA	50 år	50 år
Ventilation	25 år	25 år
El	40 år	40 år
Hiss	25 år, 40 år	25 år, 40 år
Sekundärbyggnad	15 år, 50 år	15 år, 50 år
Utemiljö	20 år	20 år
Port	30 år	-

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 078 880	980 800
Hyror lokaler momspliktiga	291 843	269 342
Bredbandsintäkter	62 988	0
Öresutjämnning	-20	15
	1 433 691	1 250 157

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	62 109	723
		62 109	723
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 806	0
	Snöröjning/sandning	33 642	17 319
	Städning entreprenad	35 280	50 155
	Hissbesiktning	2 234	2 198
	Myndighetstillsyn	7 080	1 130
	Gemensamma utrymmen	1 098	47 952
	Gård	1 661	446
	Serviceavtal	11 532	9 479
	Förbrukningsmateriel	3 149	5 528
	Teleport/hissanläggning	5 219	2 725
		105 701	136 932
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	19 061
	Lås	13 380	38 399
	VVS	4 928	0
	Ventilation	9 260	0
	Elinstallationer	7 356	0
	Hiss	14 619	9 120
		49 544	66 580
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	136 346
	Entré/trapphus	0	468 932
	VVS	22 298	0
	Elinstallationer	0	24 527
		22 298	629 806
	Taxebundna kostnader		
	El	38 572	36 268
	Värme	388 832	387 592
	Vatten	47 577	46 748
	Sophämtning/renhållning	46 201	45 679
		521 182	516 287
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 777	68 520
	Kabel-TV	7 431	5 740
	Bredband	67 205	75 300
		144 413	149 561
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 473	71 873
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	921 610	1 571 039

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 526	2 451
	Medlemsinformation	2 681	0
	Juridiska åtgärder	0	100 984
	Revisionsarvode extern revisor	13 367	13 050
	Föreningskostnader	890	19 954
	Förvaltningsarvode	76 850	74 531
	Administration	3 721	10 748
	Korttidsinventarier	0	22 595
	Konsultarvode	41 127	5 327
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	9 050
	OBS konto	0	-6 521
		144 821	252 167
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	68 565
	Sociala kostnader	17 663	17 894
		82 663	86 459
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	73 122	73 122
	Yttertak K3	26 967	26 967
	Fasader/balkonger K3	17 907	17 907
	Fönster/dörrar och portar K3	13 210	10 744
	Stomkomplettering förening K3	178 662	178 662
	Stomkomplettering medlem K3	14 923	14 923
	Stamledningar VA K3	42 978	42 978
	Luftbehandlingssystem K3	14 326	26 264
	Förbättringar	22 854	22 854
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	35 815	23 877
	Hissar K3	92 138	92 138
	Sekundärbyggnader K3	33 428	33 427
	Utemiljö allmänt K3	58 411	58 411
		624 741	622 274

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 299 897	22 299 897
	Nyanskaffningar	221 974	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 521 871	22 299 897
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 872 188	-2 249 914
	Årets avskrivningar enligt plan	-624 741	-622 274
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 496 929	-2 872 188
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 024 942	19 427 709
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	472 200	472 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 090 000	23 782 000
	Taxeringsvärde mark	69 764 000	46 728 000
		97 854 000	70 510 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	94 000 000	67 200 000
	Lokaler	3 854 000	3 310 000
		97 854 000	70 510 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	143 342
		0	143 342
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 765	57 765
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	57 765	57 765
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-57 765	-57 765
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-57 765	-57 765
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	16 898	16 898		
	Skattefordran	60 171	66 771		
	Klientmedel hos SBC	218 548	254 331		
		295 617	338 000		
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31		
	Försäkring	47 890	45 832		
	Kabel-TV	0	1 441		
	Bredband	0	5 147		
		47 890	52 420		
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	1 146 447	1 171 541		
	Reservering enligt stadgar	293 562	211 530		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	110 845		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-629 805	-347 468		
	Vid årets slut	810 204	1 146 447		
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,280 %	2 300 000	2 300 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,120 %	1 000 000	1 000 000	2022-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		3 300 000	3 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 004	-2 300 000	
			3 276 996	1 000 000	
Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31		
	Fastighetsinteckningar	10 970 000	10 970 000		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 184 980 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Städning entreprenad	2 230	5 451
El	5 075	6 221
Värme	50 327	52 546
Vatten	7 949	0
Sophämtning	6 334	809
Ränta	3 243	3 280
Avgifter och hyror	65 712	131 405
Gemensamma utrymmen	0	714
Administration	266	0
Investering port	24 156	0
	165 291	200 425

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11/3 2020



Simon Rickard Cronqvist
Ledamot



Sofia Christina Willenfors
Ledamot



Bengt Anders Östlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2020



Pia Andersson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Läget 10, org.nr. 702001-3509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Läget för år 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lägre 10 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

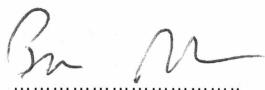
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Sundsvall den 20 / 3 2020



Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB

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