



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sångarlunden



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 bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sångarlunden

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår 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 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 2017 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Likvida medel avsätts årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Ingen höjning av medlemsavgiften är planerad.
- Södra och norra fasaden inklusive balkongerna har renoverats under våren 2020.

Föreningen har en god och balanserad ekonomi.

Beroende på den omfattande fasadrenoveringen, som kostade ca 2,5 MSEK, visar årets resultat på ett kraftigt underskott, eftersom hela renoveringskostnaden belastar året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22 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

Namn	Funktion	Vald t.o.m.
Hans Wisten	Ordförande	1 år kvar på mandat.
Julia Gustafsson	Kassör	Omval 2 år föreslås
Tommy Lindström	Sekreterare, Fastighetsansvarig	1 år kvar på mandat
Jarle Johannessen	Ledamot	Omval 2 år föreslås

Styrelsen har under året avhållit 23 protokollförda styrelsemöten samt 6 protokollförda byggmöten. En stor del av styrelsens arbete under året har använts för att bevaka och följa upp fasadrenoveringen.

Revisor

Börje Kraft

Ordinarie Extern

ADD±SUBSTRACT

Valberedning

Yvonne Sjövik Axelsson
Carin Stenerås

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-03, och hölls på ett Coronasäkert sätt utomhus i vår trädgård. 20 medlemmar närvarade på stämman, varav 1 via fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Säggen 1	1971	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet är nytecknat och gäller från 2021-01-01 till 2031-01-01. Föreningens avgifter har anpassats till den nya nivån och därför är inga ytterligare höjningar planerade.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

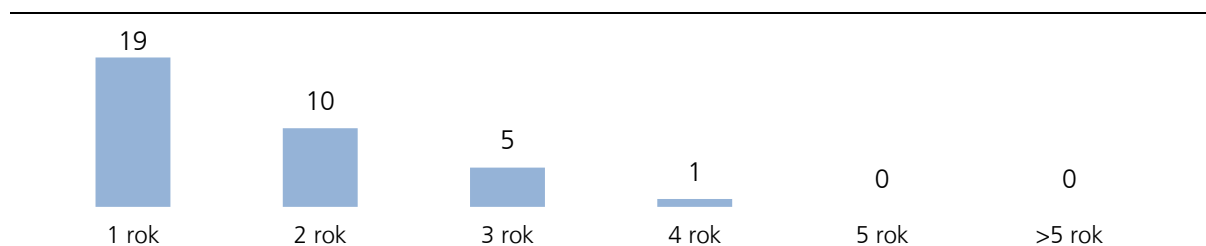
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus och en grindstuga som är en egen bostadsrätt. Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 578 m², varav 1 578 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 4 stycken överlåtits. Föreningen har 13 parkeringsplatser som alla är uthyrda. Kösystem tillämpas.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Torkrum/Mangelrum/Strykrum
Hobbyrum
Grovsoprum
Vinterdäcksförvaring
Cykelrum
Utrymme för trädgårdsredskap
Utrymme för barnvagnar
Soprum
Trädgårdsförråd

Brandskydd

Styrelsen har under året inlett ett arbete för att säkerställa att vår fastighet fyller de krav som finns från brandskyddsmyndighet.

Arbetet benämns SBA, som står för Systematiskt Brandskyddsarbete, och inleddes under året med en omfattande besiktning av vår fastighets brandsäkerhet.

Besiktningen genomfördes av en extern konsult.

Under 2021 kommer ett antal åtgärder att vidtagas i fastigheten med anledning av denna besiktning.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Under året har en omfattande renovering av fastighetens södra och norra fasad gjorts.

Arbetet har även omfattat en total renovering av fasadernas balkonger, där gammal betong har bilats bort och ersatts med ny som motsvarar dagens byggnorm.

Vi följer vår underhållsplan, som upprättades 2017 och sträcker sig 30 år framåt i tiden. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

För 2021/2022 planerar vi för:

- Fönsterrenovering plan 2.
- Renovering av entréportar.
- Renovering parkeringsplats inkl installation av laddstolpar för elbilar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

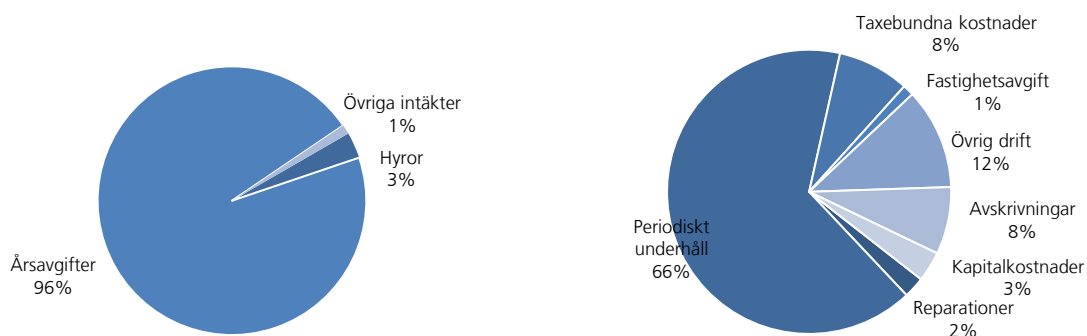
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	BK Fastighetsservice
Hissjour	ITK AB
Brandsläckarkontroll	Presto Brandsäkerhet AB
Sophantering	Stockholms Stad Trafikkontoret, avd. Avfall
Pappersåtervinning	SITA Sverige AB
Fastighetsskötsel	Tommy Lindström
Byte av entrémattor	Herr Entrématta AB
El värme	Skellefteå Kraft
El övrigt	Skellefteå Kraft
Städning	Tommy Lindström
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätternas medlemsförsäkring

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 151 332	1 023 323
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 247 776	1 103 629
Finansiella intäkter	45	28
Minskning kortfristiga fordringar	919	0
Ökning av långfristiga skulder	1 973 928	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	94 061
	3 222 668	1 197 719
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 313 037	965 956
Finansiella kostnader	127 929	73 791
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 891
Minskning av långfristiga skulder	0	26 072
Minskning av kortfristiga skulder	104 872	0
	3 545 838	1 069 710
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	828 162	1 151 332
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-323 170	128 009

*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

Renovering av södra och norra fasaden. Totalrenovering inklusive omgjutning av samtliga balkonger. Renovering av 12 fönster plan 1 och plan 2.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	757	721	721	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 383	3 132	3 148	3 175
Elkostnad/m ² totalyta	43	42	38	37
Värmekostnad/m ² totalyta	101	136	135	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	33	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	47	47	45
Soliditet (%)	0	6	10	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 479	-230	-194	-34
Nettoomsättning (tkr)	1 234	1 177	1 177	1 183

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 578 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	502 700	0	0	502 700
Upplåtelseavgifter	180 000	0	0	180 000
Kapitaltillskott	707 026	0	0	707 026
Fond för yttre underhåll	617 380	218 400	-58 926	457 906
S:a bundet eget kapital	2 007 106	218 400	-58 926	1 847 632
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 669 096	-218 400	-170 586	-1 280 110
Årets resultat	-2 479 480	-2 479 480	229 512	-229 512
S:a ansamlad förlust	-4 148 577	-2 697 880	58 926	-1 509 622
S:a eget kapital	-2 141 471	-2 479 480	0	338 009

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 479 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 450 696
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 400
summa balanserat resultat	-4 148 576

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	-3 531 196
----------------------------------	-------------------

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	1 233 706	1 176 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 069	-73 091
Summa rörelseintäkter		1 247 776	1 103 629
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 104 615	-734 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 851	-133 451
Personalkostnader	Not 6	-88 571	-98 099
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-286 336	-293 423
Summa rörelsekostnader		-3 599 373	-1 259 379
RÖRELSERESULTAT		-2 351 597	-155 749
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 929	-73 791
Summa finansiella poster		-127 884	-73 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 479 480	-229 512
ÅRETS RESULTAT		-2 479 480	-229 512

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	4 061 521	4 339 284
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	19 290	27 863
Summa materiella anläggningstillgångar		4 080 811	4 367 147
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 083 611	4 369 947
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	250 497	300 469
Summa kortfristiga fordringar		250 497	300 469
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		595 177	869 293
SBC klientmedel i SHB		0	1
Summa kassa och bank		595 177	869 294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		845 674	1 169 763
SUMMA TILLGÅNGAR		4 929 285	5 539 710

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		682 700	682 700
Kapitaltillskott		707 026	707 026
Fond för yttre underhåll	Not 13	617 380	457 906
Summa bundet eget kapital		2 007 106	1 847 632
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 669 096	-1 280 110
Årets resultat		-2 479 480	-229 512
Summa fritt eget kapital		-4 148 577	-1 509 622
SUMMA EGET KAPITAL		-2 141 471	338 009
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 889 796	4 915 868
Summa långfristiga skulder		6 889 796	4 915 868
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	26 072	26 072
Leverantörsskulder		17 492	53 176
Skatteskulder		3 806	2 090
Övriga skulder		15 720	11 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	117 870	193 336
Summa kortfristiga skulder		180 960	285 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 929 285	5 539 710

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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-33 år	10-33 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	30 år	30 år
Kabel-TV	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 194 589	1 137 705
Hyror parkering	39 117	39 000
Öresutjämning	0	15
	1 233 706	1 176 720

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	13 377	5 300
Övriga erhållna bidrag	0	-78 500
Övriga intäkter	692	109
	14 069	-73 091

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	30 125
	Mattvätt/Hyrmattor	4 720	6 900
	Hissbesiktning	2 900	5 446
	Myndighetstillsyn	0	7 080
	Gård	10 683	1 404
	Serviceavtal	5 079	2 951
	Förbrukningsmateriel	1 148	6 250
	Brandskydd	6 219	5 929
	Fordon	1 049	0
		31 798	66 085
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 711	1 369
	Lås	1 344	0
	Värmeanläggning/undercentral	5 775	23 903
	Elinstallationer	312	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	950
	Hiss	4 431	3 544
	Fönster	73 850	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 470
		89 423	34 236
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	2 679
	Balkonger/altaner	2 442 126	56 247
	Mark/gård/utemiljö	354	0
		2 442 480	58 926
	Taxebundna kostnader		
	El	67 886	66 439
	Värme	159 999	214 638
	Vatten	53 890	52 674
	Sophämtning/renhållning	22 607	21 310
		304 382	355 061
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 500	27 737
	Tomträttsavgäld	166 625	145 300
	Bredband	1 250	1 620
		189 375	174 657
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 157	45 441
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 104 615	734 406

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 268	346
	Tele- och datakommunikation	649	2 048
	Juridiska åtgärder	1 719	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 125
	Föreningskostnader	258	3 366
	Styrelseomkostnader	27	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 387	6 127
	Förvaltningsarvode	41 252	44 452
	Administration	5 951	17 906
	Konsultarvode	42 500	36 101
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		119 851	133 451

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 000	30 000
	Löner	47 220	57 269
	Sociala kostnader	9 351	10 830
		88 571	98 099

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	23 807	23 807
	Förbättringar	253 956	253 956
	Inventarier	8 573	15 661
		286 336	293 423

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 227 405	9 227 405
	Utgående anskaffningsvärde	9 227 405	9 227 405
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 888 121	-4 610 359
	Årets avskrivningar enligt plan	-277 762	-277 762
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 165 883	-4 888 121
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 061 521	4 339 284
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	552 000	552 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
		34 200 000	34 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 200 000	34 200 000
		34 200 000	34 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 958	178 958
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	178 958	178 958
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-178 958	-178 958
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-178 958	-178 958
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 616	103 616
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 616	103 616
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 753	-60 092
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 573	-15 660
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-84 326	-75 752
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 290	27 864
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	17 512	15 931
	Klientmedel hos SBC	232 985	282 038
	Fordringar	0	2 500
		250 497	300 469
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	457 906	478 425
	Reservering enligt stadgar	218 400	218 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-58 926	-238 919
	Vid årets slut	617 380	457 906

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,250 %	2 000 000	0	2021-04-30
Handelsbanken	1,350 %	926 815	936 395	2022-09-30
Handelsbanken	1,370 %	948 172	957 948	2022-09-30
Handelsbanken	1,680 %	1 725 942	1 725 942	2021-03-30
Handelsbanken	1,420 %	647 939	654 655	2022-06-01
Handelsbanken	1,430 %	667 000	667 000	2022-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		6 915 868	4 941 940	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 072	-26 072	
		6 889 796	4 915 868	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 785 508 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 936 000	5 133 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	14 001	9 863
	Avgifter och hyror	91 786	93 447
	Naturvårdsverket	0	78 500
	Vatten	9 114	8 802
	Sophämtning/renhållning	2 969	2 724
		117 870	193 336

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planeras:

- 1 Underhåll av samtliga fönster plan 2
- 2 Renovering entréer
3. Renovering P-platser

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 22/5 2021




Hans Wistén
Ordförande



Tommy Lindström
Sekreterare



Julia Gustafsson
Kassör



Jarle Johannessen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2021



Börje Kraft
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sångarlunden

Org.nr 702002-8523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Sångarlunden** för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 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 Sångarlunden** för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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

försvärlig 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2021-05-25



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 251 000	1 194 589	1 138 000
Hyror parkering	39 000	39 117	39 000
Öresutjämning	0	0	0
Fakturerade kostnader	0	13 377	0
Övriga intäkter	0	692	0
	1 290 000	1 247 776	1 177 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-26 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	0	0
Städning entreprenad	-26 000	0	0
Städning enligt beställning	0	0	-15 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-4 720	-6 900
Hissbesiktning	-3 000	-2 900	-5 000
Gård	-4 000	-10 683	-3 000
Serviceavtal	-8 000	-5 079	-8 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 148	-4 000
Brandskydd	-20 000	-6 219	-3 000
Fordon	-1 600	-1 049	-1 600
	-103 600	-31 798	-46 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-31 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-3 711	0
Lås	0	-1 344	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 775	0
Elinstallationer	0	-312	0
Hiss	0	-4 431	0
Fönster	0	-73 850	0
	-31 000	-89 423	-30 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-100 000	0	0
Fönster	-200 000	0	-227 500
Balkonger/altaner	0	-2 442 126	-2 200 000
Mark/gård/utemiljö	-100 000	-354	0
Garage/parkering	0	0	-400 000
	-400 000	-2 442 480	-2 827 500
Taxebundna kostnader			
El	-70 000	-67 886	-68 000
Värme	-200 000	-159 999	-212 000
Vatten	-53 000	-53 890	-54 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-22 607	-16 800
	-346 000	-304 382	-350 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-21 500	-23 000
Tomträttsavgäld	-260 600	-166 625	-145 300
Bredband	-994	-1 250	-1 620
	-283 594	-189 375	-169 920
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 096	-47 157	-46 728
	-49 096	-47 157	-46 728

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 268	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 700	-649	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-1 719	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 750	-18 750	-18 000
Föreningskostnader	-4 000	-258	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-27	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-2 387	-6 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-41 252	-41 200
Administration	-10 000	-5 951	-10 000
Konsultarvode	-37 500	-42 500	-32 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 090	-5 000
	-119 950	-119 851	-122 700
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-47 220	-21 780
Lön - lokalvård	0	0	-25 440
Styrelsearvode	-40 000	-32 000	-40 000
Arbetsgivaravgifter	-6 200	-9 351	-11 029
	-46 200	-88 571	-98 249
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-24 000	-23 807	-24 000
Förbättringar	-254 000	-253 956	-254 000
Inventarier	-9 000	-8 573	-18 000
	-287 000	-286 336	-296 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 666 440	-3 599 373	-3 988 397
RÖRELSERESULTAT	-376 440	-2 351 597	-2 811 397
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Låneräntor	-90 000	-89 952	-92 000
Övriga räntekostnader	0	-42	0
Övriga finansiella kostnader	0	-37 935	0
	-90 000	-127 884	-92 000
RESULTAT	-466 440	-2 479 480	-2 903 397

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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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