





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vendelsö Strand

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 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

#### Styrelsen

Maria Strandberg	Ordförande
Annette Arvidsson	Ledamot
Jimmy Groth	Ledamot
Yvonne Jansson	Ledamot
Ann-Mari Karlow	Ledamot

Nina Johansson	Suppleant
Göran Sterky	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Peter Alm Lindström	Ordinarie Extern	PwC
---------------------	------------------	-----

#### Valberedning

Lars Lindblom	
Lena Strand	Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-05. Stämman senarelagd pga Covid-19.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 3:101	1998	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.  
Uppvärmning sker via vattenburen värme med frånluftsvärmepump.

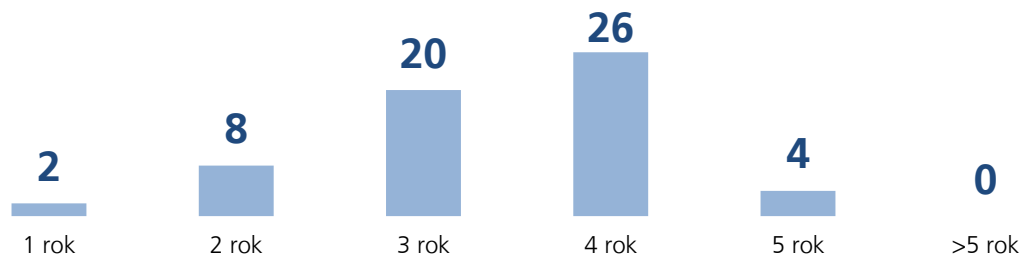
## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 1 flerbostadshus och 3 småhus.  
Värdeåret är 1999.  
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 102 m<sup>2</sup>, varav 4 102 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

## Kommentar

Enklare övernattningslägenhet med pentry och toalett.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.  
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Från/till luftflöde kontroll	2020	Årlig kontroll
Pannservice	2020	Årlig service på samtliga pannor.
Sotning av fläktsystem	2020	Återkommande enl lag om 6 år
Tvätt av tak	2020	Tvätt av vissa tak som är i behov av det
Renovering av balkonger, räcken	2020	Vissa räcken och pelare är ruttna och ska bytas ut
Insättning av dörrar på sophus 1 och 2	2019	Satt dörrar på sophusen
OVK Besiktning av samtliga fastigheter	2016	
Fasadmålning av samtliga fastigheter	2016	Innefattar bostadshusen, förrådsbyggnader, sopbodan och förrådsdörrar.
Byte av ytterdörrar	2016	Resterande 48 dörrar (de första 12 byttes ut dec 2015)
Åtgärdat diverse tak fel	2015	
Byte av 12 ytterdörrar	2015	Dessa 12 dörrar var i akut behov av byte, skulle inte klara en till vinter
Renovering av trappor	2014	
Renovering av Balkonger	2014	
Byte av pannor	2014 - 2021	Löpande byte av trasiga pannor hitintills 40 st
Åtgärdat diverse fasad fel	2014	
Renovering av trädgårdar	2013	



Planerat underhåll	År	Kommentar
Service av pannor	2021	Löpande service av samtliga pannor årligen
Renovering av avskiljare mellan uteplatserna	2021	Vissa avskiljare är ruttna och ska bytas ut
Från/till luftflöde kontroll	2021	Årlig kontroll
Åtgärd av parkeringsplatser	2021	Ommålning av linjer mm
Åtgärd av fönster	2021	Vid eventuellt behov kommer fönster att ses över för nödvändiga åtgärder (renovering eller byte). Gäller inte altan/balkongdörrar
Byte av pannor	2021	Löpande byte av pannor vid behov

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
1 års avtal från 2021-01-01 till 2021-12-31	SBC

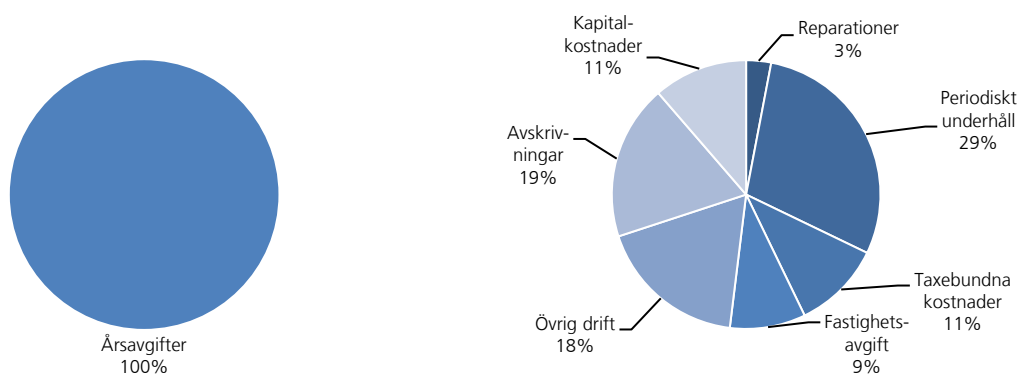
### Föreningens ekonomi

- Föreningens ekonomi är god. För eventuella plötsliga händelser i yttre underhåll, finns ekonomi.
- Grund för kommande avgiftshöjning bygger på att föreningen ska hålla jämn takt med inflationen.
- Finopti sköter föreningens låneportfölj.
- Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 184 303</b>	<b>1 835 863</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 185 392	3 181 995
Finansiella intäkter	49	26
Minskning kortfristiga fordringar	3 075	603
Ökning av kortfristiga skulder	0	155 667
	<b>3 188 516</b>	<b>3 338 291</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 578 794	1 939 919
Finansiella kostnader	417 878	483 792
Minskning av långfristiga skulder	566 140	566 140
Minskning av kortfristiga skulder	52 735	0
	<b>3 615 547</b>	<b>2 989 851</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 757 272</b>	<b>2 184 303</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-427 031</b>	<b>348 440</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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 samtliga balkonger/räcken.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st  
Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 16  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	776	776	776	776
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 645	6 783	6 921	7 059
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	10	11	9
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	46	44	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	102	118	135	167
Soliditet (%)	48	48	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-500	69	-70	72
Nettoomsättning (tkr)	3 182	3 182	3 183	3 182

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 102 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	20 500 000	0	0	20 500 000
Upplåtelseavgifter	1 450 000	0	0	1 450 000
Fond för yttre underhåll	2 999 379	279 084	-289 234	3 009 529
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 949 379</b>	<b>279 084</b>	<b>-289 234</b>	<b>24 959 529</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	988 455	-279 084	358 491	909 048
Årets resultat	-500 284	-500 284	-69 257	69 257
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>488 170</b>	<b>-779 368</b>	<b>289 234</b>	<b>978 305</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>25 437 549</b>	<b>-500 284</b>	<b>0</b>	<b>25 937 834</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-500 284
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 267 539
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-279 084
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>488 171</b>

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

1 075 927
<b>1 564 098</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	3 181 992	3 181 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 400	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 185 392</b>	<b>3 181 995</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 063 156	-1 404 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 385	-303 719
Personalkostnader	Not 6	-220 253	-231 447
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-689 053	-689 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 267 847</b>	<b>-2 628 972</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-82 455</b>	<b>553 023</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 878	-483 792
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-417 829</b>	<b>-483 766</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-500 284</b>	<b>69 257</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-500 284</b>	<b>69 257</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 <span style="float: right;">Not 8,12</span>	51 398 479	52 087 532
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>51 398 479</b>	<b>52 087 532</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>51 398 479</b>	<b>52 087 532</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 093 506	1 355 176
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 093 506</b>	<b>1 355 176</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	678 294	846 730
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>678 294</b>	<b>846 730</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 771 800</b>	<b>2 201 906</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>53 170 279</b>	<b>54 289 439</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		21 950 000	21 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 999 379	3 009 529
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 949 379</b>	<b>24 959 529</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		988 455	909 048
Årets resultat		-500 284	69 257
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>488 170</b>	<b>978 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 437 549</b>	<b>25 937 834</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 347 590	20 555 672
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 347 590</b>	<b>20 555 672</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 911 332	7 269 390
Leverantörsskulder		76 787	129 693
Skatteskulder		18 929	14 659
Övriga skulder		45 232	1 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	332 860	380 927
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 385 140</b>	<b>7 795 933</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 170 279</b>	<b>54 289 439</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	80 år	80 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	3 181 992	3 181 992
		<b>3 181 992</b>	<b>3 181 992</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Övriga intäkter	3 400	3
		<b>3 400</b>	<b>3</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	719	0
	Fastighetskötsel gård beställning	18 469	13 565
	Snöröjning/sandning	46 651	105 309
	Gemensamma utrymmen	2 534	23 967
	Sophantering	9 114	2 946
	Gård	2 622	1 198
	Serviceavtal	0	40 414
	Förbrukningsmateriel	4 537	5 599
	Fordon	0	439
		<b>84 646</b>	<b>193 437</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	28 235
	Brf Lägenheter	0	7 062
	Sophantering/återvinning	0	6 879
	Lås	1 503	7 001
	VVS	8 191	19 418
	Värmeanläggning/undercentral	24 923	36 194
	Ventilation	5 326	3 924
	Elinstallationer	23 101	3 828
	Tak	32 044	0
	Mark/gård/utemiljö	11 248	12 012
	Garage/parkering	1 594	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 310	0
		<b>111 240</b>	<b>124 553</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	68 595
	Installationer	138 000	0
	Värmeanläggning	170 675	0
	Ventilation	143 502	177 840
	Balkonger/altaner	623 750	0
	Garage/parkering	0	42 799
		<b>1 075 927</b>	<b>289 234</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 033	39 046
	Vatten	252 896	188 736
	Sophämtning/renhållning	95 063	96 245
	Grovsopor	12 837	14 680
		<b>393 829</b>	<b>338 707</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	13 847	88 234
	Kabel-TV	48 807	47 776
		<b>62 654</b>	<b>136 010</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>334 860</b>	<b>322 812</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 063 156</b>	<b>1 404 754</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 982	612
	Medlemsinformation	100	0
	Juridiska åtgärder	67 025	10 038
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Revisionsarvode extern revisor	50 870	40 706
	Föreningskostnader	1 938	6 990
	Styrelseomkostnader	56	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 277	4 759
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	83 352	82 110
	Förvaltningsarvoden övriga	1 688	0
	Administration	10 371	11 377
	Korttidsinventarier	0	2 709
	Konsultarvode	62 466	137 753
	Föreningsavgifter	100	100
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 140
		<b>295 385</b>	<b>303 719</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	147 900	163 500
	Löner	25 200	25 200
	Sociala kostnader	47 153	42 747
		<b>220 253</b>	<b>231 447</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	689 053	689 053
		<b>689 053</b>	<b>689 053</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	61 012 800	61 012 800
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 012 800</b>	<b>61 012 800</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 925 268	-8 236 215
	Årets avskrivningar enligt plan	-689 053	-689 053
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 614 321</b>	<b>-8 925 268</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>51 398 479</b>	<b>52 087 532</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 610 000	6 610 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 296 000	38 296 000
	Taxeringsvärde mark	31 475 000	31 475 000
		<b>69 771 000</b>	<b>69 771 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	69 771 000	69 771 000
		<b>69 771 000</b>	<b>69 771 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	14 528	17 603
	Klientmedel hos SBC	1 078 978	1 337 573
		<b>1 093 506</b>	<b>1 355 176</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	3 009 529	3 338 895
	Reservering enligt stadgar	279 084	279 084
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-289 234	-608 450
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 999 379</b>	<b>3 009 529</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	1,240 %	7 350 550	7 513 010	2024-05-28
SEB	1,510 %	6 703 250	6 826 750	2022-05-28
SEB	0,760 %	6 703 250	6 826 750	2023-09-28
SEB	1,710 %	6 501 872	6 658 552	2021-05-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 258 922</b>	<b>27 825 062</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 911 332	-7 269 390	
		<b>20 347 590</b>	<b>20 555 672</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 428 222 kr.

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

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	39 298 000	39 298 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	49 800	96 900
Sociala avgifter	25 450	25 746
Ränta	4 748	5 416
Avgifter och hyror	252 862	252 865
	<b>332 860</b>	<b>380 927</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Renovering av altan avskiljare.

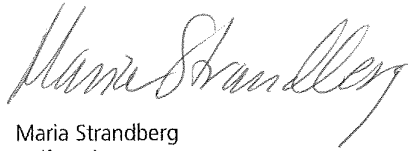
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

VENDELSÖ den 17,3 2021



Maria Strandberg  
Ordförande



Annette Arvidsson  
Ledamot



Jimmy Groth  
Ledamot



Yvonne Jansson  
Ledamot



Ann-Mari Karlow  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2021  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Peter Alm Lindström  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vendelsö Strand, org.nr 769602-7338

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Strand för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Strand för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### **Anmärkning**

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 har i strid med 7 kap. 10 § aktieförelagslagen (eller 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar) inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.



Uppsala den 19 maj 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Alm', written in a cursive style.

Peter Alm  
Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 252 600	3 181 992	3 181 000
Övriga intäkter	0	3 400	0
	<b>3 252 600</b>	<b>3 185 392</b>	<b>3 181 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	0	-719	0
Fastighetskötsel gård beställning	-26 000	-18 469	-17 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-46 651	-50 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-2 534	-20 000
Garage/parkering	0	0	-1 000
Sophantering	-9 000	-9 114	-4 000
Gård	-6 000	-2 622	-3 000
Serviceavtal	-40 000	0	-40 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-4 537	-10 000
Fordon	-500	0	0
	<b>-159 500</b>	<b>-84 646</b>	<b>-145 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-72 000
Lås	0	-1 503	0
VVS	0	-8 191	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-24 923	0
Ventilation	0	-5 326	0
Elinstallationer	0	-23 101	0
Tak	0	-32 044	0
Mark/gård/utemiljö	0	-11 248	0
Garage/parkering	0	-1 594	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 310	0
	<b>-100 000</b>	<b>-111 240</b>	<b>-72 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Installationer	0	-138 000	0
Värmeanläggning	-300 000	-170 675	0
Ventilation	0	-143 502	0
Tak	-30 000	0	-500 000
Fönster	-100 000	0	0
Balkonger/altaner	-200 000	-623 750	-200 000
Garage/parkering	-40 000	0	0
	<b>-670 000</b>	<b>-1 075 927</b>	<b>-700 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-41 000	-33 033	-48 000
Vatten	-250 000	-252 896	-179 000
Sophämtning/renhållning	-95 000	-95 063	-114 000
Grovsopor	-15 000	-12 837	-15 000
	<b>-401 000</b>	<b>-393 829</b>	<b>-356 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-86 000	-13 847	-86 000
Kabel-TV	-50 000	-48 807	-49 000
	<b>-136 000</b>	<b>-62 654</b>	<b>-135 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-334 902	-334 860	-322 869
	<b>-334 902</b>	<b>-334 860</b>	<b>-322 869</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-3 982	-1 000
Medlemsinformation	0	-100	0
Juridiska åtgärder	-50 000	-67 025	0
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-43 000	-50 870	-41 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 938	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-56	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 277	-2 000
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-87 000	-83 352	-84 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 688	0
Administration	-9 000	-10 371	-10 000
Konsultarvode	-10 000	-62 466	0
Föreningsavgifter	-100	-100	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 260	-7 000
	<b>-211 100</b>	<b>-295 385</b>	<b>-147 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetskötsel	-26 000	-25 200	-19 000
Styrelsearvode	-142 800	-141 900	-141 900
Övriga arvoden	0	-6 000	0
Arbetsgivaravgifter	-51 000	-47 153	-50 500
	<b>-219 800</b>	<b>-220 253</b>	<b>-211 400</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-690 000	-689 053	-690 000
	<b>-690 000</b>	<b>-689 053</b>	<b>-690 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 922 302</b>	<b>-3 267 847</b>	<b>-2 779 269</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>330 298</b>	<b>-82 455</b>	<b>401 731</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	49	0
Låneräntor	-355 000	-417 878	-462 000
	<b>-355 000</b>	<b>-417 829</b>	<b>-462 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-24 702</b>	<b>-500 284</b>	<b>-60 269</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)