



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pistolen

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. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- 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.
- 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 1943-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Elisabeth Ståhle Ståhle	Ordförande
Arvid Remi Johnson	Ledamot
Victor Ossian Karlsson	Ledamot

Kareem Ghassan Shawwaf	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Olof Johannesson	Ordinarie Extern	Ekonomiservice & Konsultation
Kaj Eklund	Ordinarie Intern	
Kareem Shawwaf	Suppleant Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Byte av styrelse.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-30. Extra stämma med anledning av omröstning om avtal med Saneco Bygg AB avseende totalentreprenad.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fjärdingen 11:5	1943	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

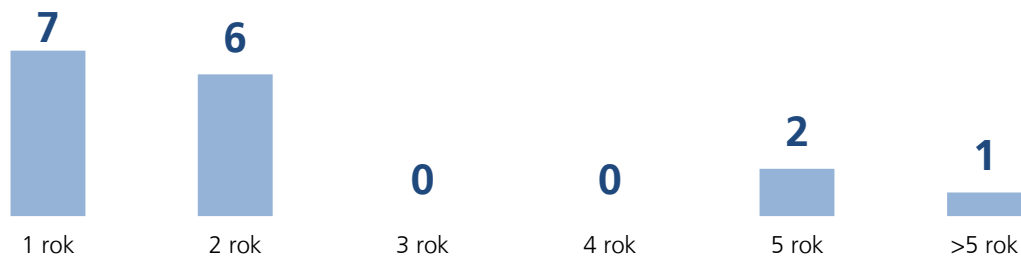
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 314 m², varav 1 314 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugan, torkrummet och mangelrummet

Cykelförrådet i källaren

Cykelparkering på gården

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Efter inspektion av Bjerking Ing.byrå levereras ett offertunderlag källaren och avloppsytem 24 TSEK	2020 - 2021	
Husrestauratör C Mård, Affinera AB, har efter inspektion och inhämtning av fakta levererat beslutsunderlag och offert avseende fasad, tak, brunn- och markarbete på baksidan, tvättstuga och städtrum.	2020 - 2021	Markarbetet, inklusive byte av brunn och ny plattläggning - 111 600:-
Ej komposterat trädgårdsavfall bortforslat.	2020	Komposteringen avslutas.
Fuktstyrda fläktar installerade i tvättstuga och rum med inkommande vatten.	2020	
Taklucka lagad nu fungerande.	2020	
pga driftstopp i hissen genomgång av Kone; styrdator, manuellt handhavande vis stopp, elektriska dörrkontakter. Se sistnämnda slitna och utgjorde problemet denna gång.	2020	
Rengöring av kraftigt nedsmutsade ventilationsrör.	2020	
Slipning och ytbehandling med linolja och lack av ytterporten.	2020	
Byte av regler-ventil och motor i undercentralen, JW Rör.	2020	
Ventiler i undercentralen smörjda med motionering av säkerhetsventiler.	2020	
Trädbeskrning ca 9 TKr	2019	
Mindre reparation av taket.	2019	
Underhållsplan från SBC, 21900 Kr	2019	
Förstudie SBC Renovering, 22500 Kr	2019	
Felsökning hiss, nytt lyse, 15100 kr	2019	
Avtalet med IPOnly sägs upp då de ej återkommit med någon information och tidplan. Inga pengar är betalda. Avtalet med Telia om porttelefon har sagts upp. Relita har dels spolat ledningarna från lägenheterna, dels kartlagt hela avloppssystemet i källaren med kamera och gjort ritning över systemet. De har också påbörjat spolning av avloppssystemet i källaren.	2018	
Flera betongrör är trasiga och behöver repareras, vilket planeras för sommaren 2019. Totala kostnaden för de åtgärder Relita har genomfört är 62,6 TKr. Alviks måleri har målat alla fönster utvändigt inklusive karmarna och fönsterblecken. Total kostnad 140,1 TKr. Upplands Ventilationstjänst har rensat alla imkanaler för självdrag. Kostnad 22,6 TKr.	2018	

Efter överenskommelse med Akademiska hus har de beskurit den stora almen och lönnen på grannfastigheten nordväst om vår fastighet. Intresset för att bygga balkonger har undersökts men projektet har lagts ner. Samtliga köksfläktar som varit anslutna till imkanalerna har bytts till kolfilterfläktar utan anslutning till imkanalerna (27 Tkr).	2017
Telia har kraftigt höjt taxan för telefonen i hissen och vid porten. En alternativ larmfunktion för hissen har undersökts med Kone men kostnaden blir för hög och Telia abonnemanget behålls för hissen. OVK är genomförd och sänd till kommunen. En ny mast för mobilantenn är installerad av Hi3Acces AB. Avtal om extern fönstermålning våren 2018 är tecknat med Alviks måleri (415 Tkr). Ett nytt trädgårdsbord och 4 stolar (Gryhyttan) är inköpta (10,5 Tkr). Ny Miele tvättmaskin är installerad (8,8 Tkr)	2017
Brandskyddsbesiktning har genomförts och bl.a. erforderliga dörrstängare har installerats (37 Tkr). Nya, starkare lampor har installerats i källaren, lysrörsarmatur i tvättstuga och hiss har uppgraderats. Översvämning i en lägenhet har åtgärdats med upptorkning av fuktskadade områden. Avtal om installation av fibernät har tecknats med IPOnly (55 Tkr).	2017
Kartläggning av hela ventilationssystemet (67 Tkr). Eluttag på framsidan för belysning i träden, eluttag i trädgården och lysrör i portiken (30 Tkr). Beskränning av träd och buskar (9 Tkr)	2016
Ritningar för utbyggt cykelstall i trädgården är godkända men utbyggnaden skjuts på framtiden. Konsultdiskussion om renovering av imkanaler i kök är inledda.	2015
Installation av säkerhetsdörrar totalt 347 TKr (17 Tkr debiterade 2015). Ny gräsmatta på framsidan och perennrabatt mot fastigheten i öster. Riklig lökplantering. Totalt trädgård (14 Tkr).	2014
Målning av källargolv (11,6 Tkr). Rep.av ytterkällartrappan (5,6 Tkr). Justering av radiatorer, omdragning av rör till lägenhet nr 1304 (8 Tkr, delad kostnad). Underhåll av trädgården (5,6 TKr).	2013

Renovering av trapphuset, målning, slipning av golv och byte av armaturer (270 Tkr). Summan utgör underlag för beräkning av kapitaltillskott vid framtida försäljningar. Byte av avfuktare i torkrummet. Nya buskar framför cykelstallet, rosor mot fastigheten i öster, ett magnoliaträd samt tulpaner och olika andra lökar (5 Tkr).	2012
Stamspolning genomförd (18 Tkr). Skador på västra fasaden putsad (6 Tkr). Underhåll av trädgården (6 Tkr).	2011
Glasytorna i porten mot gården har bytts till klarglas för att få en vackrare vy in mot trädgården (15 Tkr). Fönstren mot gården är bytta till energiglas (140 Tkr). Förnyad radonmätning är genomförd i de fåtal lägenheter där värdena tidigare låg något för högt (1,7 Tkr). Fler ventiler upptagna i fönster för att förbättra ventilationen (23 Tkr). Plantering av buskar mm i trädgården (10 Tkr).	2010
Ventilationsgenomgång, täthetsprovning av ventilationskanaler och viss rensning genomförd (33 Tkr) Fler friskluftsventiler i fönsterkarmar installerade. Fukten i källaren verkar klara sig utan åtgärd då grannfastigheten nu åtgärdat sin dagvattenavledning.	2009
Takmålning genomförd (111 Tkr), Ny porttelefon (37 Tkr), Energideklaration (13,5 TKr), Radonmätning (3,8 Tkr).	2008
Målning av söderfönster utvändigt (95 Tkr) samt i viss mån invändig målning på medlemmarnas bekostnad. Reparation av rökkanaler (4Tkr). Vattenskada (32 Tkr). Ny ytterport (78 Tkr). Ny cirkulationspump (4 Tkr)	2007
Renovering av hissen (174 Tkr), Nytt plank mot grannfastigheten (18 Tkr), Cykelställ (5 Tkr), Delvis omlagda entréplattor.	2006
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) genomförd. Ny torktumlare installerad. Inköp av utrustning till alla kök som varnar för vattenläckor under diskbänken.	2005
Byte av utåtgående köksfönster.	2004
Byte av tvättmaskin. Byte av ytterdörr från gården till källaren	2003
Byte av värmeväxlare och styrventil för varmvatten. Flaggstång monterad på gården.	2003
Uthyrning av utrymme på vinden för uppförande av 3 G antenn	2002

Nya TV kablar samt anslutning till Com Hems bredbandsnät	2000	
Renovering av skorstens- och ventilationspipor (44TKr)		
Källsortering införs		
Ommålning av fönster	1999	64000 kr
Anslutning till kabel-tv	1998	
Insättning av fönsterventiler och ventiler till toalett och badrum	1996	
Insättning av 3-glasfönster på husets trafikstörda sidor.	1996	
Byte av stammar, ombyggnad av badrum, isolering av vind och husgrund, nya balkonger, nytt tegel på taket, ombyggnad av undercentralen och nybyggnad av cykelställ på gården	1992	
Installation av porttelefon	1991	
Byte av elledningar	1990	
Renovering av hela elnätet, ny armatur i trapphuset, byte till lågenergilampor	1989	
Ommålning av trapphus	1982	
Fasadrenovering med ommålning, nya takplåtar och stuprännor samt ommålning av fönster	1980	
Entréporten bytt mot stålport	1979	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning källaren	2021	C Mård
Åtgärd pga felaktig konstruktion av balkonger (räckena är nitade och skall vara nitade.	2021	
Renovering av fasader, renovering av avlopp i källare	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
ComHem bredband, telefoni och TV	ComHem
Fastighetskötsel	Tommy Pettersson
Jour	Relita
Renhållning	Ragnsells
Renhållning	Uppsala Kommun
3G Antenner mm	3G
Antenn	Hi3G Acces AB
Fjärrvärme	Vattenfall
El	Vattenfall
Hiss service	Kone hissar

Föreningens ekonomi

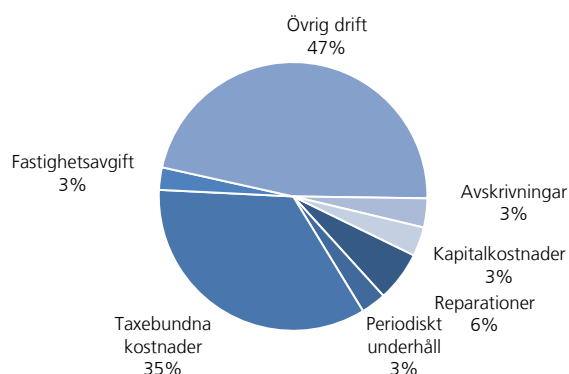
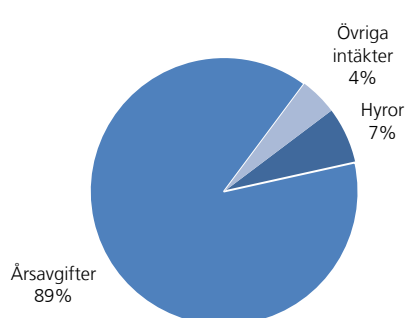
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	590 065	343 221
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	915 403	847 201
Finansiella intäkter	20	11
Minskning kortfristiga fordringar	1 622	0
Ökning av kortfristiga skulder	78 199	102 919
	995 243	950 132
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	768 037	665 248
Finansiella kostnader	29 426	36 823
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 217
	797 464	703 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	787 845	590 065
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	197 780	246 845

*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

Ny styrelsen valdes under årsstämman den 17 juni och konstituerades vid styrelsemöte 18 juni 2020. Styrelse bestod då av 3 ledamöter och 2 suppleanter. Under verksamhetsåret (21 oktober 2020), valde en ledamot att lämna styrelsen. Styrelsen har, i enlighet med stadgarna §25 , utsett ordförande och andra funktionärer inom styrelsen. Adjungerad till styrelse 18 juni 2020 utan arvode – vicevärd Jim Åkerblom.

Under verksamhetsåret, efter årsmötet fram till årsskiftet, har den nya styrelsen haft 10 styrelsemöten, en medlemsträff med information om renoveringsprojekt och ombyggnationer, samt en extra stämma för beslut.

Detta har varit ett omvälvande år för Brf Pistolen, då årsstämma beslöt att ompröva (inte godkänna) den avgående styrelsens förslag till renovering/ombyggnation. Bakgrunden var, att det med SBC tecknade konsultavtalet, saknade ekonomiskt tak och var utan tidsbegränsning. Även det associerade avtalet med Saneco AB, skulle innebära stora kostnader. Sannantaget innebar kontrakten uppenbara risker för Brf Pistolen för ej kontrollerbara kostnadsökningar. Den gamla styrelsen beviljades inte ansvarsfrihet och den då uppkomna situationen kom att präglade överlämning till den nya styrelsen.

Den nya styrelsen, har sedan den tillträdde juni 2020, tagit fram alternativa planer för de stora/största projekten (källare, fasad och tak) som nu istället skall genomföras sekventiellt. Övergripande planen är att nyttja mindre företag med goda referenser inom närområdet dvs med god kännedom avseende den fysiska och tekniska miljön av Brf inom Uppsala. Detta för att optimera kvalitet avseende val av metoder utförande mm, undvika bl.a. resekostnader (ToR Stockholm), traktamenten och andra tillägg (typ ÄTA).

Den tidigare styrelsen undertecknade juni 2019, ett konsultavtal med SBC. Avtalet innebar omfattande ekonomiskt åtagande från Brf Pistolen's sida, men också uppenbara svårigheter att legalt avsluta utan stora kostnader (ersättning för framtida vinster). Vidare förelåg underskrivet (juni 2020) avtal med Saneco AB, vilket inte framkom vid årsstämman.

Sådana var situationen när den nya styrelsen tog över juni 2020. Efter referenstagning anlidade vi advokat Michael Horneman Uppsala Juridiska byrå. Med hans hjälp lyckades vi årsskiftet 2020/21 avsluta konsultavtalet med SBC mot en kostnad av 10KSEK+ moms.

För att i framtiden undvika att hamna i samma situation föreslår vi tre uppdateringar/ändringar i befintliga stadgar upplaga 2017.

RENOVERINGS/UNDERHÅLLS PROJEKT

Genomförda åtgärder

Två fläktar har installerats i tvättstuga och rummet med inkommande vatten.

Enligt SBC berodde det faktum att målarfärgen flagnade i källare och tvättstuga på bristfällig dränering. Man kunde dock inte redovisa några mätvärden. Sekundär bedömning av Claes Mård ledde till slutsatsen det noterade problemet (flagnade färg och lossnande puts) i källaren inte berodde på defekt dränering. I stället har problem uppstått pga att felaktig färg använts vid ommålning i källaren samt diffusionsspärr ej respekterats. Efter att 2 fläktar installerats i källaren har situationen förbättrats.

Trasig öppen taklucka (oklart hur länge felet funnits) lagad. Nu funktionell.

Tätning av lister invid skorstenen.

Byte styrreglerventil undercentralen.

Motionering av säkerhetsventiler undercentralen.

KOMMANDE ÅR

Fasaden

Bakgrund; Fasad enligt SBCs förslag; 100% nedknackning av puts + omputs och färgning.

Second opinion; av Claes Mård: bedömer fasaden vara i gott skick, mindre lagningar är önskvärt (cirka 5 %) i nuläget.

Projektplan;

- Markarbeten dagvattenbrunn, schaktning och ny plattläggning baksidan
- Fasad rengöring åtgärder av sprickor ta bort stege, kablar, åtgärda stuprännor mm. Start april/maj 2021

Källaren.

Bakgrund; SBC förslag (SANECO ABs anbud) innebar bilning av betongfundament

Second opinion; Bjerking Ingenjörbyrå AB, är ett Uppsala-baserat företag, har varit involverad i en rad projekt avseende Brf Pistolens fastighet Fjärdingen (t.ex. stamreovering 1992), med genomgående goda erfarenheter enligt tidigare styrelseprotokoll. Konsulter från Bjerking AB bedömer entydigt att den av SBC förordade metoden (bilning) är direkt olämplig och medför stor risk för s.k. kalvning av grunden med krav på ny pålning– en mycket kostsam åtgärd. Inget nämns avseende dessa risker i det beslutsunderlag som tagits fram av SBC.

Bjerking's konsulter Mårten Vallin och Bo Strömer förordar istället en väl beprövad metod som använt ofta i Uppsala senaste 25-30 åren. Den innebär att grunden och källargolven lämnas och de delar av avloppssystemet som måste åtgärdas istället ersätts av rör som placeras längs innerväggarna. Dessa transporterar avlopps-och spill- vattnet och kopplas på kommunens avloppssystem vid tomtgränsen dvs i St:Olofsgatan. Denna metod är väl beprövad, medför lägre kostnader utan den risktagning som är associerad med bilning.

Styrelsen, i synnerhet vice värd Jim Åkerblom, har även informerat sig djupgående avseende s.k. 'relining'. Enhälligt bedömning var att den metoden inte innebär några fördelar jämfört med Bjerking-metoden. Och bilning är alltså inget alternativ.

Anbudsförfarande avseende sk Bjerking metoden startar mars 2021.

Projektstart tidigast september 2021

TAKET De mest akuta åtgärderna är hanterade av vice värden dvs. lagning av taklucka, korrigerande av takpannor som kommit ur läge, tätning invid skorstenen.

Kvarstår säkerhet för sotarmästare i form av gångstege och fästpunkter. Regelverket säger att dessa måste åtgärdas vid ombyggnad, samma gäller storleken på takluckan. Detta skjuts på framtiden för mer omfattande åtgärder av taket

Projektet innebär

att några lägenhetsinnehavare behöver tömma sina källarförråd temporärt. För att kunna erbjuda dem alternativa förråd måste vissa av de ytor som hyrts ut till medlemmar av tidigare styrelser återgå till Brf. De berörda hyreskontrakten sägs upp våren 2021.

För åtgärder på fasaden behöver en skylift tas in på bak/innergården – lösningar diskuteras bl.a. med företrädare för grannfastigheterna.

Samtliga företag 'kräver' tillgång till åtminstone en p-plats för en servicebil. Sannolikt kommer den att placeras till höger om porten. Lokaliseringen styrs av det faktum att de rör från fastigheten som ska mynna i kommunens avloppsrör i gatan ligger till vänster om porten. Förhoppningsvis kommer en begränsad tillgänglighet till porten kunna avgränsas i tid,

UNDERHÅLLSPPLAN

Den nu gällande underhållsplanen togs fram av SBC 2018. Då föreningen bl.a. valt alternativa lösningar för vissa renoveringar/ombyggnationer, vilket också påverkat tidsplanerna, behöver nu gällande UNDERHÅLLSPPLANEN uppdateras. Det står på styrelsens agenda för 2021 att påbörja denna uppdatering, för att i första hand genomföra uppdatering utan extern konsult, men med en uppdaterad plan färdig 1/7 2022. Planen att inte anlita en extern konsult kan komma att omprövas.

Åtgärdslista utöver projekten

Radon

Radonmätningar har skett i fastigheten vid upprepade tillfällen under ett stort antal år. Senast våren/sommaren 2020 – vilket innebär svårvärderade mätvärden (öppna fönster och balkongdörrar som vädrar ut gasen). Tidigare har man valt att placera ventiler på fönster (i vårt fall hamnade dessa på fönsterbågen istället för karmen vilket skall vara att föredra). Oklart vad den åtgärden medförde avseende radonexpositionen. Dessutom valde man att företrädesvis placera dessa på fasaden mot StOlofsgatan vilket innebär ökat insläpp av partiklar (avgas etc).

Nya bedömningar(mätningar) och ev åtgärder finns på styrelsens agenda men är i nuläget inte prioriterat i relation till renoverings- och ombyggnadsprojekten. Möjliga lösningar avseende radon-expositionen i fastigheten diskuteras. I första hand avse vi inhämta ventilationsdata, dvs luftomsättning, lufttryck mm.

Hiss

2019 gjordes med omfattande felsökning (15 KSEK) som ledde till ny belysning. Trots detta har det under 2020 fortsatt varit upprepade episoder med bristande hissfunktion. Detta ledde till en rad besök av Kone under början av året men utan övergripande åtgärder. Efter att vicevärden kontaktat Kone så har vi en kontakt för uppföljning. Enligt den gällande underhållsplanen så skall/bör vajrarna bytas 2021 till en estimerad kostnad på 100 KESK+moms. Vi har inte kunnat bekräfta beslutsunderlaget men planerar ånyo en diskussion med serviceföretaget avseende den frågan.

Städ

För att underlätta renhållningsarbete har styrelsen beslutat konstruera en för ändamålet effektiv yta/rum för städ-ändamål i källaren. Den skall bl.a. innehålla diskho, tvättmaskin för moppar och trasor (för att undvika problem/nedsmutsning av de tvättmaskinerna som är till för hushållens tvätt). Behovet understryks av det nuvarande zink och avloppet som utgör en bristfällig facilitet för städ. Uttag för el skall placeras på varje våningsplan samt inköp av industridammsugare för att effektivt avlägsna sten och grus samt smuts. Därmed blir moppning med blöt/fuktig trasa ändamålsenlig. Syfte är att utrymmet skall övergripande öka trivselen, förbättra arbetsmiljön samt underlätta arbetet för städpersonalen.

Sopphantering

Att övergripande utvärdera nuvarande sopsortering i form av den fysiska miljön, ekonomi och ekonomiska konsekvenser (extra kostnad för lång gångsträcka) samt eventuellt behov av entreprenad också för mer sällan produkter såsom batterier, lampor, skrymmande etc.

Ordningsregler

Inga ändringar. Nuvarande styrelse har inga implikationer på att ordningsreglerna inte följs.

Policy vid andrahandsuthyrning

Under verksamhetsåret har två stycken hyrt ut sin lägenhet i andrahand.

Styrelsen har inte sett skäl att förändra sin policy avseende andrahandsuthyrning (dvs vi följer den av hyresnämnden rekommenderade). Dock kan det rådande Covid19-läget medge en, något mer generös attityd till uthyrning, för att minska individens behov av pendling. Dock kan man understryka att ansvaret för hyresgästen i vid bemärkelse (dvs uppförande, regelverk, underhåll (rensa avlopp etc) av lägenheten etc) åligger lägenhetsinnehavaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	618	598	571	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 131	2 131	2 131	0
Elkostnad/m ² totalyta	18	20	20	0
Värmekostnad/m ² totalyta	149	159	160	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	31	16	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	28	17	0
Soliditet (%)	50	50	50	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	88	116	33	0
Nettoomsättning (tkr)	874	786	750	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 314 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	1 400 000	0	0	1 400 000
Reservfond	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	91 920	30 660	0	61 260
S:a bundet eget kapital	1 591 920	30 660	0	1 561 260
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 476 594	-30 660	115 595	1 391 659
Årets resultat	88 412	88 412	-115 595	115 595
S:a fritt eget kapital	1 565 006	57 752	0	1 507 254
S:a eget kapital	3 156 926	88 412	0	3 068 514

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	88 412
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 507 254
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-30 660</u>
summa balanserat resultat	1 565 006

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

24 938

1 589 944

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	873 965	786 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 438	60 899
Summa rörelseintäkter		915 403	847 201
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-492 995	-483 651
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 458	-153 446
Personalkostnader	Not 6	-34 584	-28 151
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-29 547	-29 547
Summa rörelsekostnader		-797 584	-694 794
RÖRELSERESULTAT		117 818	152 407
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 426	-36 823
Summa finansiella poster		-29 406	-36 812
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		88 412	115 595
ÅRETS RESULTAT		88 412	115 595

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 509 760	5 531 847
Inventarier	Not 9	11 076	18 536
Summa materiella anläggningstillgångar		5 520 836	5 550 383
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 520 836	5 550 383
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	542 084	428 806
Summa kortfristiga fordringar		542 084	428 806
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		247 028	165 963
SBC klientmedel i SHB		0	-1 815
Summa kassa och bank		247 028	164 148
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		789 112	592 954
SUMMA TILLGÅNGAR		6 309 948	6 143 338

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 400 000	1 400 000
Reservfond		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	91 920	61 260
Summa bundet eget kapital		1 591 920	1 561 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 476 594	1 391 659
Årets resultat		88 412	115 595
Summa fritt eget kapital		1 565 006	1 507 254
SUMMA EGET KAPITAL		3 156 926	3 068 514
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 800 000	2 800 000
Summa långfristiga skulder		2 800 000	2 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		104 251	42 940
Skatteskulder		1 843	1 011
Övriga skulder		10 073	3 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	236 854	227 643
Summa kortfristiga skulder		353 022	274 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 309 948	6 143 338

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 årsboks slutet. 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	200 år	200 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	811 605	786 000
Hyror lokaler momspliktiga	31 702	0
Hyror lokaler	30 250	0
Hyror förråd	400	300
Öresutjämning	7	3
	873 965	786 302

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	41 438	60 899
	41 438	60 899

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	22 344
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	11 075
	Snöröjning/sandning	5 688	9 751
	Hissbesiktning	2 014	1 954
	Myndighetstillsyn	4 726	3 835
	Gård	129	599
	Serviceavtal	5 724	5 280
	Förbrukningsmateriel	378	829
	Brandskydd	9 713	0
		28 372	55 667
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	2 433
	Lås	1 501	0
	VVS	8 957	11 453
	Värmeanläggning/undercentral	4 200	0
	Elinstallationer	5 400	0
	Hiss	23 233	17 732
	Fönster	0	2 537
	Mark/gård/utemiljö	6 952	0
		50 243	34 155
	Periodiskt underhåll		
	VVS	24 938	0
		24 938	0
	Taxebundna kostnader		
	El	24 271	26 813
	Värme	195 796	208 518
	Vatten	36 683	41 344
	Sophämtning/renhållning	27 778	18 863
		284 527	295 538
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 152	25 688
	Kabel-TV	53 250	52 111
		82 402	77 799
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 514	20 492
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	492 995	483 651
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 123	4 209
	Juridiska åtgärder	35 751	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	5 000
	Föreningskostnader	6 383	17 964
	Fritids- och trivselkostnader	2 717	942
	Förvaltningsarvode	41 796	41 148
	Administration	3 388	9 605
	Korttidsinventarier	4 944	0
	Konsultarvode	129 375	69 938
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 280	4 190
		240 458	153 446

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	7 500	0
	Löner	21 000	21 000
	Kostnadsersättningar	0	555
	Sociala kostnader	6 084	6 596
		34 584	28 151

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	22 087	22 087
	Inventarier	7 460	7 460
		29 547	29 547

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 847 434	5 847 434
	Utgående anskaffningsvärde	5 847 434	5 847 434
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-315 587	-293 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 087	-22 087
	Utgående avskrivning enligt plan	-337 674	-315 587
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 509 760	5 531 847
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 430 000	1 430 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
		24 200 000	24 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 200 000	24 200 000
		24 200 000	24 200 000

Not 9	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		99 037	99 037
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		99 037	99 037
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-80 501	-73 041
	Årets avskrivningar enligt plan		-7 460	-7 460
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-87 961	-80 501
	Redovisat restvärde vid årets slut		11 076	18 536

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		1 267	1 074
	Klientmedel hos SBC		540 817	425 917
	Fordringar kreditfakturor		0	1 815
			542 084	428 806

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		61 260	30 600
	Reservering enligt stadgar		30 660	30 660
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		91 920	61 260

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31		
	Handelsbanken	1,050 %	2 800 000	2 800 000	2021-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 800 000	2 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			2 800 000	2 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 800 000 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	236 854	222 643
	Upplupna kostnader	0	5 000
		236 854	227 643

Styrelsens underskrifter

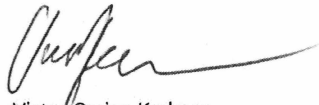
UPPSALA den 29 / 3 2021



Elisabeth Ståhle Ståhle
Ordförande



Arvid Remi Johnson
Ledamot

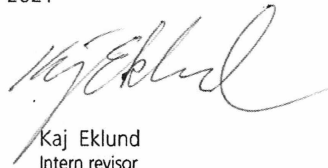


Victor Ossian Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2021



Olof Johannesson
Extern revisor



Kaj Eklund
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pistolen, org. nr. 717600-1837

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

varför vi tillstyrker

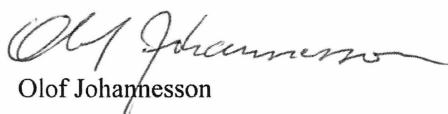
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

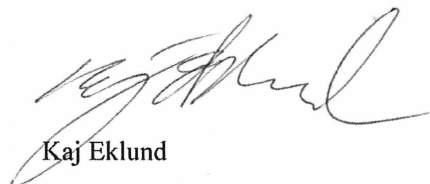
att de till förfogande stående vinstmedlen behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har vidare inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 12 april 2021


Olof Johansson


Kaj Eklund

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	826 000	811 605	815 500
Hyror lokaler momspliktiga	0	31 702	0
Hyror lokaler	0	30 250	0
Hyror förråd	0	400	1 200
Öresutjämning	0	7	0
Övriga intäkter	62 040	41 438	70 000
	888 040	915 403	886 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-25 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-15 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-8 000	-5 688	-8 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 014	-2 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-4 726	0
Gård	-1 000	-129	0
Serviceavtal	-6 000	-5 724	-6 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-378	-1 000
Brandskydd	0	-9 713	0
	-44 000	-28 372	-47 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-35 000
Lås	0	-1 501	0
VVS	0	-8 957	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 200	0
Elinstallationer	0	-5 400	0
Hiss	0	-23 233	0
Mark/gård/utemiljö	0	-6 952	0
	-35 000	-50 243	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 650 000	0	-5 000 000
VVS	0	-24 938	0
	-1 650 000	-24 938	-5 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-28 000	-24 271	-28 000
Värme	-217 000	-195 796	-220 000
Vatten	-42 000	-36 683	-44 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-27 778	-35 000
	-317 000	-284 527	-327 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-29 152	-26 000
Kabel-TV	-55 000	-53 250	-66 000
	-85 000	-82 402	-92 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-21 000	-22 514	-21 000
	-21 000	-22 514	-21 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	0	-4 000
Tele- och datakommunikation	0	-5 123	-6 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-35 751	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-6 250	-5 000
Föreningskostnader	-8 000	-6 383	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 717	-1 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-41 796	-42 000
Administration	-8 000	-3 388	-2 000
Korttidsinventarier	0	-4 944	0
Konsultarvode	0	-129 375	-313 000
Tidningar facklitteratur	0	-451	-500
Föreningsavgifter	0	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 280	0
	-92 000	-240 458	-393 500
Personalkostnader			
Lön	0	0	-8 000
Lön - lokalvård	-31 000	-21 000	-21 000
Styrelsearvode	-12 000	-6 500	0
Övriga arvoden	0	-1 000	0
Bilersättning skattefri	-1 000	0	-500
Arbetsgivaravgifter	-10 770	-6 084	-6 500
	-54 770	-34 584	-36 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-23 000	-22 087	-23 000
Inventarier	-8 000	-7 460	-8 000
	-31 000	-29 547	-31 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 329 770	-797 584	-5 982 500
RÖRELSERESULTAT	-1 441 730	117 818	-5 095 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Låneräntor	-46 725	-29 400	-50 000
Övriga räntekostnader	0	-26	0
	-46 725	-29 406	-50 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-1 488 455	88 412	-5 145 800
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Övriga fonder	0	0	-35 000
	0	0	-35 000
RESULTAT	-1 488 455	88 412	-5 180 800

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