



20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sommaren



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 Sommaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2020 - 31 augusti 2021.

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 2020 och 2025.
- 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 1984-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Bjuv.

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

Styrelsen

Tommy Holmberg	Ordförande
Lars Conny Bengtsson	Vice ordförande
Aina Antonia Thell	Kassör
Kate Bengtsson	Ledamot
Gisela Lundahl	Ledamot
Robin Hultberg	Suppleant
Josef Nagy	Suppleant
Freddy Druvert Tublén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB	Ordinarie Extern	KPMG
---------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-28, framskjuten ordinarie p.g.a. Corona.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKOXEN 2	1986	Bjuv

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 3 flerbostadshus.

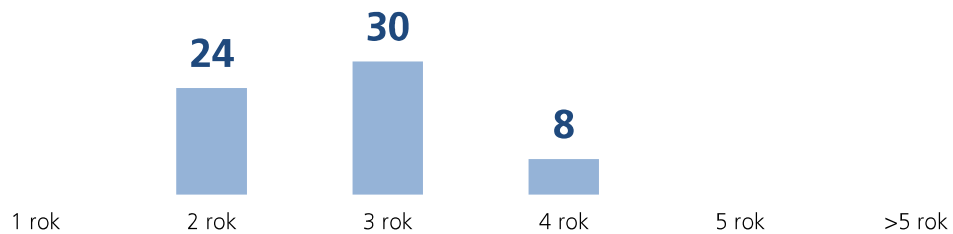
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 342 m², varav 4 712 m² utgör lägenhetsyta och 630 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målningsarbete balkonger, stuprör	2021	framsidor mot gård och 4 gavlar
Termostatbyte	2020 - 2021	samtliga lägenheter och källare
Asfaltering gästparkering	2020	samt lite förbättring
ny belysning entréer	2019	ledljus
målat alla tvättstugorna	2019	ej målat på många år
Målning av källarkorridor	2019	
ny belysningsstolpe	2019	bättre belysning hus 4
Ny gästparkering 10 platser	2019	boendes behov ökat
planterat ny häck vid boulebanan	2019	fortsättning på befintlig häck
soprummet målat	2019	av behov
lusthuset målat, nytt golv	2019	behov
Energikontroll	2018	Gångse 10 årskontroll
Strålkastare vid garagen	2018	Säkerhet trygghet
trapphus målade 9 st	2018 - 2019	ej målat på många år
62 säkerhetsdörrar	2017	säkerhetsskäl
Postboxar i entréerna	2017	inga brevinkast i dörrarna
Rör-markarbeten	2017 - 2018	För att undvika översvämningar
värmeväxlare	2016	förbrukad
helt ny lekplats	2016	gamla gjord 1969
Ny takbeläggning på 4:an	2015	söndrig takpapp
Asfalterat gångarna	2015	hål/ sprickor
Bredbandet uppgraderat	2015	till 100 Mb
Relining av avloppsrören	2014	Sprickor/ läckage
Vaktmästeri/ trädgård	2014	Riksbyggen
Lagat gavelvittring	2013	8:ans södergavel
Taksäkerhet	2012	Snöras
Ny takbeläggning på 8:an	2012	Söndrig takpapp
Stamspolning	2012	
Byggt 64 nya garage	2011 - 2012	Ursnygga
Telia bredband	2010	till samtliga lägenheter
Fönsterbyte i 8:an	2009	
Ny takbeläggning på 6:an	2008	söndrig takpapp
Byte av låssystem	2007	Nycklar på vift
Fönsterbyte i 4:an	2007	
Stamspolning	2007	
Fönsterbyte i 6:an	2006	
Nygjuten källartrappa	2006	8:an norr
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya källardörrar, 4 st	2021	utbyte till säkerhetsdörrar
Portlåssystem	2022	ökad säkerhet
Resterande målningsarbete	2022	ev uppdelas till 2022/23
Uppvärmning via solceller, laddstolpe	2022	beslut fattat. Investering 2,4 mio SEK
Byte av fönster efter inventerat behov	2025	2019 genomgång bytas efter behov
Takfläktar 9 st	2025	ersättningsbehov, kan tidigareläggas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Fiberkabel
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Egen regi samt Riksbyggen
Revision	KPMG
Spolning av avloppsledningar	Spolarna
Tillsyn av parkeringsplatsen	Sydpark
Trappstädning	Ingemills facility AB
Källargångarna	Ingemills facility AB
Trädgårdsskötsel	TPT Allservice AB
El	Öresundskraft
Försäkring	Proinova/Folksam

Föreningens ekonomi

Kommer öka våra lån för att täcka investering för solceller.

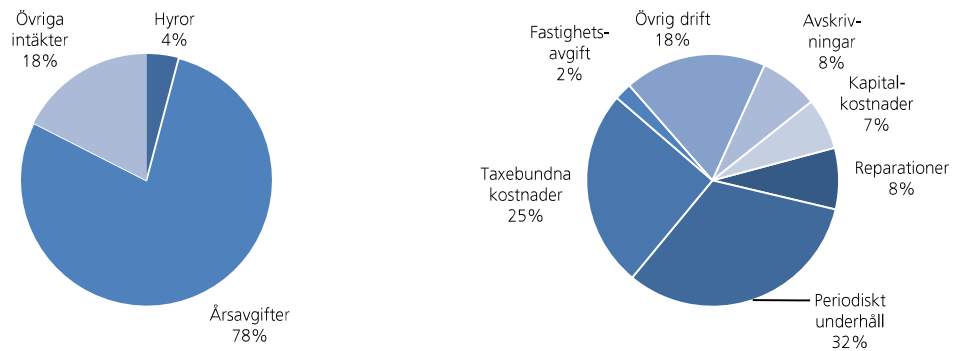
Föreningen kommer framöver bibehålla en stabil ekonomi.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-10-01 med 2,30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 246 920	2 242 648
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 617 938	4 434 905
Finansiella intäkter	23	8
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 240
Ökning av kortfristiga skulder	113 854	5 466
	4 731 815	4 445 619
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 078 305	2 177 305
Finansiella kostnader	308 823	384 380
Ökning av materiella anläggningstillgångar	101	-101
Ökning av kortfristiga fordringar	10 139	0
Minskning av långfristiga skulder	879 764	879 764
	5 277 132	3 441 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 701 602	3 246 920
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-545 317	1 004 271

*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

Coronaåret gjorde att en interimsstyrelse bildades i februari 2021 då ordföranden och kassören avsåg sig omval. I juni kunde sen ordinarie stämma hållas utomhus i strålande väder och interimsstyrelsen valdes med Tommy Holmberg som ny ordförande.

Beslut om solceller togs på stämman och kommer installeras årsskiftet 2021/22. En investering som ligger i tiden och kommer ge positiva ekonomiska effekter framöver. Ingår även en laddstolpe med 2 uttag för boende med elbil som ges möjlighet ladda.

Riksbyggen kommer anlitas som hjälp med teknisk förvaltning. Ekonomisk förvaltning kvar hos SBC.

Samtliga termostater är nu utbytta, en investering på närmre 1 miljon kronor. Kommer ge jämnare temperaturer och mer ekonomisk förbrukning.

Målning av balkonger och stuprör har genomförts av de hus som vetter mot innergården samt gavlarna på hus 4 och 8.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	768	753	731	710
Hyror/m ² hyresrättsyta	17	17	17	17
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 435	3 622	3 809	3 995
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	126	121	122	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	68	57	49	60
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	72	76	80
Soliditet (%)	36	35	30	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-126	1 289	551	882
Nettoomsättning (tkr)	4 509	4 435	4 322	4 193

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 712 m² bostäder och 630 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 583 998	0	0	1 583 998
Fond för yttre underhåll	5 516 094	120 300	-776 494	6 172 288
S:a bundet eget kapital	7 100 092	120 300	-776 494	7 756 286
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 242 680	-120 300	2 065 353	297 627
Årets resultat	-126 443	-126 443	-1 288 859	1 288 859
S:a fritt eget kapital	2 116 237	-246 743	776 494	1 586 485
S:a eget kapital	9 216 328	-126 443	0	9 342 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-126 443
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 362 980*
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-120 300</u>
summa balanserat resultat	2 116 237
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>1 531 214</u>
att i ny räkning överförs	3 647 451

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

*Balanserat resultat har rättats under räkenskapsåret då felaktigt balanserat resultat presenterats i resultatdispositionen för 19/20.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 508 698	4 434 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 240	212
Summa rörelseintäkter		4 617 938	4 434 905
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 892 623	-1 980 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 260	-123 216
Personalkostnader	Not 6	-78 422	-73 267
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-357 276	-584 370
Summa rörelsekostnader		-4 435 581	-2 761 675
RÖRELSERESULTAT		182 357	1 673 231
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 823	-384 380
Summa finansiella poster		-308 800	-384 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-126 443	1 288 859
ÅRETS RESULTAT		-126 443	1 288 859

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-08-31	2020-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	23 181 436	23 532 748
Maskiner	Not 9	4 885	10 748
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 186 321	23 543 496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 186 321	23 543 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 685 861	3 221 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	11 123	0
Summa kortfristiga fordringar		2 697 044	3 221 071
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		75 680	86 831
Summa kassa och bank		75 680	86 831
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 772 723	3 307 902
SUMMA TILLGÅNGAR		25 959 044	26 851 398

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 583 998	1 583 998
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 516 094	6 172 288
Summa bundet eget kapital		7 100 092	7 756 286
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 242 680	297 627
Årets resultat		-126 443	1 288 859
Summa fritt eget kapital		2 116 237	1 586 485
SUMMA EGET KAPITAL		9 216 328	9 342 772
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 307 568	3 668 546
Summa långfristiga skulder		15 307 568	3 668 546
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	879 764	13 398 550
Leverantörsskulder		192 584	56 722
Skatteskulder		11 948	9 242
Övriga skulder		3 912	1 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	346 940	373 573
Summa kortfristiga skulder		1 435 148	13 840 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 959 044	26 851 398

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 anspråktagande 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100 år
Fönster	20 år	20 år
Garage/parkeringsplats	40 år	40 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Bredband	Fullt avskriven	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	Fullt avskriven	3 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	3 620 233	3 546 429
Hyror lokaler	10 720	10 440
Hyror garage	172 200	176 400
Hyror förråd	6 060	6 170
Värmeintäkter	694 642	680 483
Tvättstuga	4 860	14 017
Avgift andrahandsuthyrning	0	775
Öresutjämning	-18	-20
	4 508 698	4 434 693

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Försäkringsersättning	90 364	0
Övriga intäkter	18 876	212
	109 240	212

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 500	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	204 000	137 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 936	49 713
	Snöröjning/sandning	8 750	2 906
	Städning entreprenad	73 779	75 067
	Städning enligt beställning	2 588	0
	Sotning	0	2 069
	Hissbesiktning	11 734	9 244
	Gemensamma utrymmen	569	0
	Sophantering	4 500	9 654
	Gård	4 268	3 224
	Serviceavtal	50 902	58 847
	Förbrukningsmateriel	4 284	2 318
	Brandskydd	500	10 936
		405 310	360 977
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 981	0
	Hyreslägenheter	0	744
	Brf Lägenheter	148 325	0
	Tvättstuga	18 454	14 164
	Entré/trapphus	2 709	600
	Lås	20 738	3 167
	VVS	28 325	14 854
	Värmeanläggning/undercentral	8 199	744
	Ventilation	70 348	0
	Elinstallationer	22 310	3 272
	Hiss	54 355	3 550
	Mark/gård/utemiljö	0	1 061
	Vattenskada	0	2 381
		375 744	44 537
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	890 407	0
	Balkonger/altaner	521 375	0
	Mark/gård/utemiljö	119 432	86 000
		1 531 214	86 000
	Taxebundna kostnader		
	El	104 804	105 893
	Värme	670 888	648 581
	Vatten	363 014	305 455
	Sophämtning/renhållning	44 775	43 236
	Grovsopor	18 220	15 070
		1 201 701	1 118 235
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 014	57 295
	Självrisk	1 500	0
	Bredband	212 361	212 179
		272 875	269 474
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 779	101 598
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 892 623	1 980 821

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Kreditupplysning	1 244	1 550
	Tele- och datakommunikation	169	0
	Juridiska åtgärder	0	4 297
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 875
	Föreningskostnader	1 653	240
	Styrelseomkostnader	0	125
	Fritids- och trivselkostnader	0	309
	Förvaltningsarvode	76 239	82 972
	Administration	4 063	18 398
	Konsultarvode	9 018	0
		107 260	123 216
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 945	64 350
	Kostnadsersättningar	1 054	1 574
	Sociala kostnader	9 423	7 343
		78 422	73 267
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	229 123	229 123
	Förbättringar	122 291	349 385
	Maskiner	5 863	5 863
		357 276	584 370

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-08-31	2020-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 474 286	32 474 286
	Utgående anskaffningsvärde	32 474 286	32 474 286
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 941 437	-8 362 929
	Årets avskrivningar enligt plan	-351 413	-578 507
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 292 850	-8 941 437
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 181 436	23 532 748
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 600 000	4 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 544 000	30 544 000
	Taxeringsvärde mark	9 556 000	9 556 000
		40 100 000	40 100 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 800 000	38 800 000
	Lokaler	1 300 000	1 300 000
		40 100 000	40 100 000
Not 9	MASKINER	2021-08-31	2020-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 125	71 125
	Utgående anskaffningsvärde	71 125	71 125
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 377	-54 514
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 862	-5 862
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-66 239	-60 376
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 886	10 749
Not 10	INVENTARIER	2021-08-31	2020-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	417 236	417 236
	Utgående anskaffningsvärde	417 236	417 236
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-417 236	-417 236
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-417 236	-417 236
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-08-31	2020-08-31
	Skattekonto	59 938	60 922
	Klientmedel hos SBC	2 625 923	3 160 089
		2 685 861	3 221 011

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-08-31	2020-08-31
	Serviceavtal	11 123	0
		11 123	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-2021- 12-31	2019-2020- 12-31
	Vid årets början	6 172 288	5 706 912
	Reservering enligt stadgar	120 300	120 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-776 494*	345 076
	Vid årets slut	5 516 094	6 172 288

*Fondens saldo har rättats under räkenskapsåret då föregående års lanspråktagande inte varit korrekt bokfört.

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-08-31	Belopp 2021-08-31	Belopp 2020-08-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,350 %	10 502 762	10 858 786	2028-10-25
	Swedbank	1,070 %	1 580 000	1 660 000	2025-02-25
	Swedbank	2,840 %	4 104 570	4 548 310	2025-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut		16 187 332	17 067 096	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-879 764	-13 398 550	
			15 307 568	3 668 546	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 788 512 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-08-31	2020-08-31
	Fastighetsinteckningar	24 749 000	24 749 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-08-31	2020-08-31
	Ränta	2 294	8 100
	Avgifter och hyror	344 646	365 473
		346 940	373 573

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser utöver vad som presenteras under Teknisk status.

Styrelsens underskrifter

BJUV den 2 / 12 2021



Tommy Holmberg
Ordförande



Lars Conny Bengtsson
Vice ordförande



Aina Antonia Thell
Kassör

Kate Bengtsson
Ledamot



Gisela Lundahl
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 12 2021
KPMG AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sommaren, org. nr 716407-2451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sommaren för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Sommaren för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 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 fortlöpa 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 försumelse 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 provar 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

Enligt föreningens stadgar skall årsstämma avhållas en gång om året före februari månads utgång. Så har inte skett under 2021 utan stämman avhölls under juni månad.

Malmö den 17 december 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021/2022	Utfall 2020/2021	Budget 2020/2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 620 000	3 620 233	3 615 000
Hyror lokaler	8 700	10 720	10 000
Hyror garage	168 000	172 200	190 000
Hyror förråd	6 000	6 060	5 500
Värmeintäkter	695 000	694 642	600 000
Tvättstuga	0	4 860	5 000
Öresutjämning	0	-18	0
Försäkringsersättning	0	90 364	0
Övriga intäkter	0	18 876	0
	4 497 700	4 617 938	4 425 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-27 500	0
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-250 000	-204 000	-269 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-17 000	-11 936	-20 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-8 750	-10 000
Städning entreprenad	-79 000	-73 779	-79 000
Städning enligt beställning	0	-2 588	-1 000
Sotning	-3 000	0	0
Hissbesiktning	-15 000	-11 734	-10 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-569	-5 000
Sophantering	-9 000	-4 500	-8 000
Gård	-2 000	-4 268	-3 000
Serviceavtal	-62 000	-50 902	-63 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-4 284	-16 000
Brandskydd	-12 000	-500	-22 000
	-487 000	-405 310	-508 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-158 000	-1 981	-300 000
Brf Lägenheter	0	-148 325	0
Tvättstuga	0	-18 454	0
Entré/trapphus	0	-2 709	0
Lås	0	-20 738	0
VVS	0	-28 325	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 199	0
Ventilation	0	-70 348	0
Elinstallationer	0	-22 310	0
Hiss	-300 000	-54 355	0
	-458 000	-375 744	-300 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-500 000
Källare	-50 000	0	0
Entré/trapphus	-500 000	0	0
Värmeanläggning	0	-890 407	0
Huskropp utvändigt	-800 000	0	0
Balkonger/altaner	0	-521 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	-119 432	0
	-1 350 000	-1 531 214	-500 000

Taxebundna kostnader			
El	-111 000	-104 804	-110 000
Värme	-650 000	-670 888	-679 000
Vatten	-325 000	-363 014	-310 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-44 775	-49 000
Grovsopor	-16 000	-18 220	-13 000
	-1 147 000	-1 201 701	-1 161 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-59 014	-70 000
Självrisk	0	-1 500	0
Bredband	-221 000	-212 361	-216 000
	-281 000	-272 875	-286 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-103 470	-103 458	-89 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-2 321	0
	-103 470	-105 779	-89 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 244	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	-169	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 875	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 653	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-198 000	-76 239	-80 000
Administration	-15 000	-4 063	-18 000
Konsultarvode	0	-9 018	0
	-234 000	-107 260	-119 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-63 000	-61 500	-63 000
Övriga arvoden	-4 000	-6 445	-5 000
Bilersättning skattefri	-2 000	-1 054	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-9 423	-10 000
	-79 000	-78 422	-81 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-229 200	-229 123	-77 000
Förbättringar	-147 000	-122 291	-124 000
Maskiner	-5 862	-5 863	-2 000
	-382 062	-357 276	-203 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 521 532	-4 435 581	-3 247 000
RÖRELSERESULTAT	-23 832	182 357	1 178 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-325 000	-307 725	-400 000
Övriga räntekostnader	-1 000	-1 098	-1 000
	-326 000	-308 800	-401 000
RESULTAT	-349 832	-126 443	777 500

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 kort-fristiga 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