



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Reservoarpennan 7 & 8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Alexandra Frenander	Ordförande
Sara Spjuth	Kassör
Morgan Bendz	Ledamot
Elin Eriksson	Ledamot
Mette Holmer	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alexandra C Bartholdsson Frenander, Jonny Morgan Bendz och Anna Sara Linnéa Spjuth.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Staffan Zander	Ordinarie Extern	Baker Tilly Mapema AB
Matthias Vidh	Suppleant Extern	Baker Tilly Mapema AB

Valberedning

Anna Sara Nilsson
Anni Sandgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RESERVOARPEN 7	2000	Stockholm
RESERVOARPEN 8	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

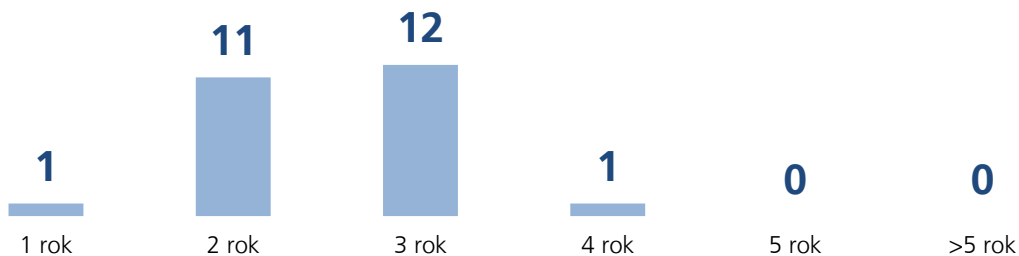
Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1943.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 595 m², varav 1 508 m² utgör lägenhetsyta och 87 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Lager/Kontor

Yta

27 m²

Löptid

2020-06-30

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstuga

Kommentar

Installerad okt 2005

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte torktumlare	2018
Reparation tak	2017
Nya taksäkerhetsdetaljer	2017
Tilläggsisolering av vindarna	2017
Trädvård och trädfallning	2017
Ny styrenhet värmecentral	2017
Stamspolning	2016
OVK-besiktning	2015
Installation bredbandsfiber	2015
Service av lägenhetsdörrar	2015
Elstambyte	2000
Rörstambyte	2000
Omputsning av fasad	1999

Planerat underhåll	År
Ytterligare reparation och underhåll av tak	2018
Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar	2020
Ytbehandling av burspråk	2020
Byte radiatorventiler	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Ingdahls Städ och Fastighetsservice AB
Snöröjning	Ingdahls Städ och Fastighetsservice AB
Bredband	Stockholms Stadsnät
Anropsavtal takskottning	Service EMJ entreprenad AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Under 2018 sålde föreningen en av hyresrätterna.

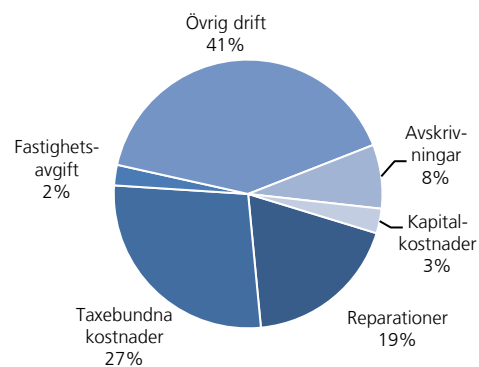
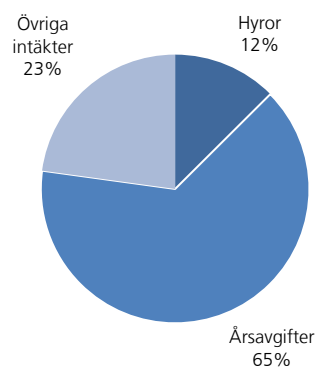
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 962 161	3 16 618
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 524 411	1 204 110
Finansiella intäkter	0	28
Medlemsinsatser	0	2 750 000
Ökning av kortfristiga skulder	216 833	0
	1 741 244	3 954 138
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 445 403	993 552
Finansiella kostnader	48 461	54 107
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	27 719
Ökning av kortfristiga fordringar	550	1 175
Minskning av långfristiga skulder	108 000	108 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	124 042
	1 602 414	1 308 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 100 991	2 962 161
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	138 830	2 645 543

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 uppstod ett stopp i avloppsröret i fastigheten 53-55. Det ledde till vattenskadorna i två lägenheter samt i tvättstugan. Arbetet med avfuktning och renovering beräknas vara klart i början av 2020. Föreningens försäkring förväntas täcka merparten av kostnaderna.

Som vanligt genomfördes två städdagar under året med god uppslutning och fint arbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	703	679	679	660
Hyror/m ² hyresrättsyta	533	704	856	782
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 909	4 012	4 089	4 147
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	198	203	192	192
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	28	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	34	33	33
Soliditet (%)	72	72	67	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-94	32	-507	137
Nettoomsättning (tkr)	1 214	1 204	1 214	1 177

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 508 m² bostäder och 87 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	11 287 157	0	0	11 287 157
Upplåtelseavgifter	4 362 207	0	0	4 362 207
Fond för yttre underhåll	2 435 710	488 000	-21 500	1 969 210
S:a bundet eget kapital	18 085 074	488 000	-21 500	17 618 574
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 752 748	-488 000	53 654	-2 318 402
Årets resultat	-94 240	-94 240	-32 154	32 154
S:a ansamlad förlust	-2 846 988	-582 240	21 500	-2 286 248
S:a eget kapital	15 238 086	-94 240	0	15 332 326

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-94 240
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 264 748
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-488 000
summa balanserat resultat	-2 846 988

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 846 988
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 214 087	1 204 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	310 324	0
Summa rörelseintäkter		1 524 411	1 204 110
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 099 122	-807 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-362 051	-167 562
Personalkostnader	Not 6	15 770	-18 634
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-124 787	-124 325
Summa rörelsekostnader		-1 570 190	-1 117 877
RÖRELSERESULTAT		-45 779	86 233
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 461	-54 107
Summa finansiella poster		-48 461	-54 079
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-94 240	32 154
ÅRETS RESULTAT		-94 240	32 154

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	18 044 146	18 163 390
Inventarier	Not 9	17 093	22 637
Summa materiella anläggningstillgångar		18 061 240	18 186 027
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 064 040	18 188 827
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 139 032	2 999 652
Summa kortfristiga fordringar		3 139 032	2 999 652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 139 032	2 999 652
SUMMA TILLGÅNGAR		21 203 072	21 188 479

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 649 364	15 649 364
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 435 710	1 969 210
Summa bundet eget kapital		18 085 074	17 618 574
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 752 748	-2 318 402
Årets resultat		-94 240	32 154
Summa fritt eget kapital		-2 846 988	-2 286 248
SUMMA EGET KAPITAL		15 238 086	15 332 326
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 792 642	5 480 271
Summa långfristiga skulder		3 792 642	5 480 271
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 687 629	108 000
Leverantörsskulder		284 959	74 448
Skatteskulder		78 270	75 220
Övriga skulder		160	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	121 327	118 214
Summa kortfristiga skulder		2 172 344	375 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 203 072	21 188 479

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.

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Bastu	20 år	20 år
Fiberanslutning	10 år	10 år
Torktumlare	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	985 439	946 426
Hyror bostäder	75 856	113 784
Hyror lokaler	27 000	27 000
Hyror parkering	13 200	12 000
Hyror garage	75 000	69 000
Bredbandsintäkter	37 570	35 880
Öresutjämning	22	20
	1 214 087	1 204 110

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	310 324	0
	310 324	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	17 250	17 384
	Fastighetskötsel beställning	12 396	6 932
	Snöröjning/sandning	19 629	18 880
	Städning entreprenad	46 310	49 092
	Städning enligt beställning	6 533	113
	Gemensamma utrymmen	0	1 706
	Gård	1 614	1 289
	Förbrukningsmateriel	3 735	5 672
	Fordon	1 757	329
		109 224	101 395
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 744	0
	Tvättstuga	12 536	0
	Lås	0	1 212
	VVS	54 871	5 943
	Elinstallationer	0	2 803
	Tak	5 625	0
	Balkonger/altaner	609	0
	Mark/gård/utemiljö	3 325	0
	Vattenskada	223 964	0
		303 674	9 958
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	21 500
		0	21 500
	Taxebundna kostnader		
	El	37 208	34 903
	Värme	315 388	323 247
	Vatten	38 297	44 481
	Sophämtning/renhållning	54 659	57 744
		445 552	460 375
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 093	34 450
	Självrisk	23 250	0
	Tomträttsavgäld	98 700	98 700
	Kabel-TV	7 364	7 213
	Bredband	35 880	35 880
		200 287	176 243
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 385	37 885
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 099 122	807 356

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	48 881	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 024	19 875
	Föreningskostnader	1 831	1 713
	Styrelseomkostnader	0	1 250
	Fritids- och trivselkostnader	3 328	574
	Förvaltningsarvode	116 579	87 444
	Administration	1 611	3 446
	Konsultarvode	162 197	48 600
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
		362 051	167 562

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-12 000	14 000
	Sociala kostnader	-3 770	4 634
		-15 770	18 634

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	99 354	99 354
	Förbättringar	19 890	19 890
	Inventarier	5 544	5 082
		124 787	124 325

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 146 331	20 146 331
	Utgående anskaffningsvärde	20 146 331	20 146 331
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 982 941	-1 863 698
	Årets avskrivningar enligt plan	-119 243	-119 243
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 102 185	-1 982 941
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 044 146	18 163 390
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 750 000	13 078 000
	Taxeringsvärde mark	17 046 000	11 368 000
		31 796 000	24 446 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 200 000	24 000 000
	Lokaler	596 000	446 000
		31 796 000	24 446 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 344	18 625
	Nyanskaffningar	0	27 719
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 344	46 344
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 707	-18 625
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 544	-5 082
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 251	-23 707
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 093	22 637
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	38 041	37 491
	Klientmedel hos SBC	3 100 991	2 962 161
		3 139 032	2 999 652

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 969 210	2 064 716
	Reservering enligt stadgar	488 000	480 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-21 500	-575 506
	Vid årets slut	2 435 710	1 969 210

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	0,992 %	3 792 642	3 792 642
	Nordea	0,762 %	1 687 629	1 795 629
	Summa skulder till kreditinstitut		5 480 271	5 588 271
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 687 629	-108 000
			3 792 642	5 480 271

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 940 271 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 079 000	11 079 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	14 000	26 000
	Sociala avgifter	4 399	8 169
	Ränta	10 120	10 849
	Avgifter och hyror	92 808	73 196
		121 327	118 214

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar planeras till 2020.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 11 / 9 2020



Alexandra Frenander
Ordförande



Sara Spjuth
Kassör

Morgan Bendz
Ledamot



Elin Eriksson
Ledamot



Mette Holmer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

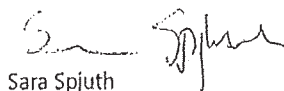
Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 17 / 4 2020



Alexandra Frenander
Ordförande



Sara Spjuth
Kassör



Morgan Bendz
Ledamot



Elin Eriksson
Ledamot



Mette Holmer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Reservoarpenan 7 & 8

Org.nr 769604-3426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Reservoarpenan 7 & 8 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Reservoarpenan 7 & 8 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka, 29/4 - 2020



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

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