

# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tre Kullar i Ekerö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 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 2016 och 2036.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ekerö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Närlunda Vägförening. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar vägar runt föreningens område.

#### Styrelsen

Per Anders Kinnerbäck	Vice ordförande
Tomas Roger Grönberg	Ledamot
Kjell Uno Gustafsson	Ledamot
Susanne Birgitta Johansson	Ledamot

Susanna Elisabet Uddenfeldt                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tomas Roger Grönberg, Susanne Birgitta Johansson och Susanna Elisabet Uddenfeldt.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Toresson  
Ulrich Frehde

Ordinarie Extern  
Suppleant Intern

Toresson Revision AB

### Valberedning

Göran Ahlquist  
Britta Äkäslompolo

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Träkvista 3:244	1992	Ekerö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via frånluftvärmepump i respektive hus.

### Byggnadsår och ytor

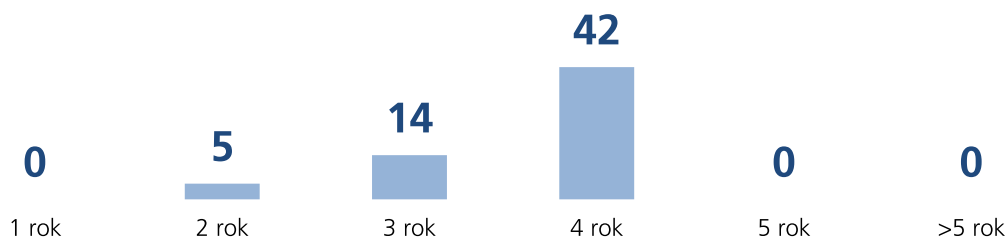
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 61 småhus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 998 m<sup>2</sup>, varav 5 998 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Övernattninglägenhet  
4 st miljöstugor

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av föreningens infoskyltar	2020	
Målning av fasad med tillhörande detaljer av del av Tomtbacksvägen	2020	Även dåligt/murket trä byttes
Radonundersökning	2019	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Årlig service av alla värmepannor	2020	Försenat pga Corona
Upprustning av lekplatserna	2021	
Fasadmålning	2021	Gårdsvis del 3/3
Uppgradering vissa parkeringsplatser till elbilsaddning	2021	
Utvärdering och eventuellt påbörjat byte av frånluftsvärmepumpar	2022	
Rengöring ventilation	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet, telefon	Telenor
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Skellefteå Kraft
Snöröjning/halkskydd	Leja
Jouravtal värmepannor	Inneklimat
TV (digitala kanaler)	ComHem
P-platsövervakning	P-service

### Föreningens ekonomi

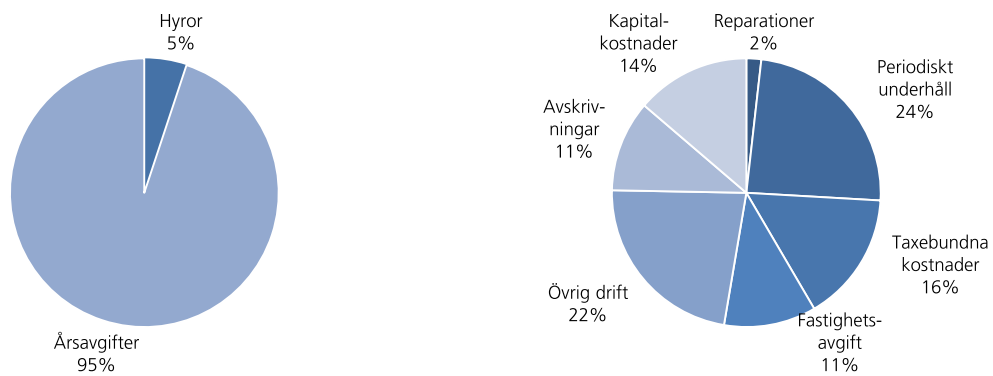
Föreningen har god likviditet och bedömer att nästkommande års underhållsarbeten kan genomföras utan avgiftshöjningar eller nya lån.

	2019-2020	2018-2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 817 440</b>	<b>1 289 778</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 800 463	4 834 749
Finansiella intäkter	77	7
Minskning kortfristiga fordringar	0	342 280
Ökning av kortfristiga skulder	414 450	626 971
	<b>5 214 990</b>	<b>5 804 007</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 292 123	3 514 341
Finansiella kostnader	602 321	657 996
Ökning av kortfristiga fordringar	45 086	0
Minskning av långfristiga skulder	1 104 008	1 104 008
	<b>5 043 538</b>	<b>5 276 345</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 988 891</b>	<b>1 817 440</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>171 452</b>	<b>527 662</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två städdagar (höst och vår) hölls med god uppslutning.

Fyra brandskyddsronder genomfördes.

Målning av Kattgården samt ett hus på Grisgården genomfördes.

Nyplantering av träd och buskar vid föreningslokalen.

Byte av alla utvändiga galler till fönsterventilerna.

Radonmätning av alla hus i området genomfördes.

Årlig brandskyddskontroll gjordes av Hald&Tesch.

Ritning och bygglov har skaffats för nybygge av garagelänga.

En vattenskada i ett kök har åtgärdats.

En påkörd garageport har åtgärdats.

Ett av våra lån, på 22 Mkr, omförhandlades till ny ränta på 0,70%.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	758	758	640	758
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 720	8 904	9 088	9 227
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	8	7	6
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	86	77	65	56
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	100	110	152	221
Soliditet (%)	28	28	28	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	427	18	386	645
Nettoomsättning (tkr)	4 797	4 830	4 143	4 846

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 998 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	12 715 995	0	0	12 715 995
Fond för yttre underhåll	4 350 312	265 665	-560 000	4 644 647
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 066 307</b>	<b>265 665</b>	<b>-560 000</b>	<b>17 360 642</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 039 255	-265 665	577 756	3 727 164
Årets resultat	427 321	427 320	-17 756	17 756
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 466 575</b>	<b>161 655</b>	<b>560 000</b>	<b>3 744 920</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 532 882</b>	<b>427 320</b>	<b>0</b>	<b>21 105 562</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	427 321
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 304 920
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-265 665
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 466 576</b>

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

1 058 488
<b>5 525 064</b>

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



## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 797 163	4 829 598
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 300	5 151
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 800 463</b>	<b>4 834 749</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 821 103	-3 166 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 364	-196 440
Personalkostnader	Not 6	-155 657	-151 893
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-478 775	-644 663
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 770 898</b>	<b>-4 159 004</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 029 565</b>	<b>675 745</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 321	-657 996
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-602 244</b>	<b>-657 989</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>427 321</b>	<b>17 756</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>427 321</b>	<b>17 756</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	73 523 429	74 002 204
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 523 429</b>	<b>74 002 204</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>73 526 929</b>	<b>74 005 704</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 036 843	1 820 306
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 036 843</b>	<b>1 820 306</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 835	4 835
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 835</b>	<b>4 835</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 041 678</b>	<b>1 825 141</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 568 607</b>	<b>75 830 845</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 715 995	12 715 995
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 350 312	4 644 647
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 066 307</b>	<b>17 360 642</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 039 255	3 727 164
Årets resultat		427 321	17 756
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 466 575</b>	<b>3 744 920</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 532 882</b>	<b>21 105 562</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	51 197 465	52 301 473
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 197 465</b>	<b>52 301 473</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 104 008	1 104 008
Leverantörsskulder		1 186 119	834 741
Skatteskulder		9 779	34 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	538 354	450 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 838 260</b>	<b>2 423 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 568 607</b>	<b>75 830 845</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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	2018-2019	2017-2018
Byggnader	200år	200år
Värme/kylanläggning	20år	20år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	4 546 094	4 546 094
Hyror lokaler	1 650	450
Hyror parkering	85 800	88 988
Hyror garage	155 487	124 800
Bredbandsintäkter	0	60 390
Vattenintäkter	1	1
Elintäkter	1 105	699
Tvättstuga	0	600
Gemensamhetslokal	3 000	5 700
Parkering	4 124	1 974
Öresutjämning	-98	-98
	<b>4 797 163</b>	<b>4 829 598</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga intäkter	3 300	5 151
	<b>3 300</b>	<b>5 151</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	7 336	3 875
	Snöröjning/sandning	24 526	74 700
	Myndighetstillsyn	32 332	12 938
	Gemensamma utrymmen	14 793	7 028
	Gård	10 755	3 300
	Serviceavtal	0	47 250
	Förbrukningsmateriel	8 424	2 584
	Brandskydd	4 389	4 313
	Fordon	984	2 956
		<b>103 539</b>	<b>158 943</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	158 920
	Tvättstuga	3 224	0
	Vind	0	22 500
	Lås	1 390	0
	VVS	15 361	14 675
	Värmeanläggning/undercentral	43 169	64 138
	Ventilation	0	9 130
	Elinstallationer	2 289	0
	Tak	0	24 664
	Mark/gård/utemiljö	0	28 823
	Garage/parkering	0	8 913
	Skador/klotter/skadegörelse	10 785	0
		<b>76 218</b>	<b>331 763</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	0	309 375
	Fasad	1 058 488	810 514
		<b>1 058 488</b>	<b>1 119 889</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	48 158	50 097
	Vatten	513 706	460 629
	Sophämtning/renhållning	98 719	98 489
	Grovsopor	24 571	33 451
		<b>685 154</b>	<b>642 666</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	152 815	165 060
	Markhyra/vägavgift/avgäld	109 940	99 840
	Kabel-TV	30 117	29 415
	Bredband	120 780	141 900
		<b>413 652</b>	<b>436 215</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>484 052</b>	<b>476 532</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 821 103</b>	<b>3 166 008</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>
	Tele- och datakommunikation	1 455	1 335
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 719	17 719
	Föreningskostnader	8 964	11 077
	Fritids- och trivselkostnader	2 679	2 078
	Studieverksamhet	0	1 188
	Förvaltningsarvode	147 832	143 316
	Administration	101 496	3 729
	Konsultarvode	28 109	9 483
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 210	6 090
		<b>315 364</b>	<b>196 440</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	118 500	110 000
	Löner	6 825	6 300
	Sociala kostnader	30 332	35 593
		<b>155 657</b>	<b>151 893</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2018-2019</b>
	Byggnad	374 521	374 521
	Förbättringar	104 254	270 142
		<b>478 775</b>	<b>644 663</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	82 652 601	82 652 601
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>82 652 601</b>	<b>82 652 601</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 650 397	-8 005 734
	Årets avskrivningar enligt plan	-478 775	-644 663
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 129 172</b>	<b>-8 650 397</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>73 523 429</b>	<b>74 002 204</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 785 448	5 785 448
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 635 000	44 635 000
	Taxeringsvärde mark	43 920 000	43 920 000
		<b>88 555 000</b>	<b>88 555 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	88 555 000	88 555 000
		<b>88 555 000</b>	<b>88 555 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 550	19 550
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 550</b>	<b>19 550</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 550	-19 550
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 550</b>	<b>-19 550</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
	Skattekonto	52 787	7 701
	Klientmedel hos SBC	1 984 056	1 812 605
		<b>2 036 843</b>	<b>1 820 306</b>

<b>Not 12</b>		<b>2019-2020- 12-31</b>	<b>2018-2019- 12-31</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>			
Vid årets början		4 644 647	4 685 646
Reservering enligt stadgar		265 665	265 665
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-560 000	-306 664
<b>Vid årets slut</b>		<b>4 350 312</b>	<b>4 644 647</b>

<b>Not 13</b>		<b>Belopp 2020-06-30</b>	<b>Belopp 2019-06-30</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats 2020-06-30</b>			
Handelsbanken	1,510 %	14 174 573	14 478 281	2020-09-01
Handelsbanken	0,700 %	21 792 500	22 252 500	2022-01-30
Handelsbanken	1,050 %	16 334 400	16 674 700	2021-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>52 301 473</b>	<b>53 405 481</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 104 008	-1 104 008	
		<b>51 197 465</b>	<b>52 301 473</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 781 433 kr.



<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
	Fastighetsinteckningar	72 522 000	72 522 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
	Arvoden	74 941	72 691
	Sociala avgifter	23 542	30 430
	Ränta	41 297	50 460
	Avgifter och hyror	395 505	294 141
	Förutbetalda avgifter och hyror	3 069	3 069
		<b>538 354</b>	<b>450 791</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Dålig panel på en fasad har reparerats.

Trasiga hänggrännor har reparerats på 2 ställen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 11 / 10 2020

Per Anders Kinnerbäck  
Vice ordförande



Tomas Roger Grönberg  
Ledamot



Kjell Uno Gustafsson  
Ledamot



Susanne Birgitta Johansson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 11 2020



Carina Toresson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tre Kullar i Ekerö, org.nr 716418-6814.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tre Kullar i Ekerö för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2020 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Tre Kullar i Ekerö för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

d

**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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Stockholm den 6/11 2020



Carina Toresson

## Budget

	<b>Budget 2020/2021</b>	<b>Utfall 2019/2020</b>	<b>Budget 2019/2020</b>
<b>BUDGET</b>			
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 546 000	4 546 094	4 546 000
Hyror lokaler	0	1 650	1 000
Hyror parkering	89 000	85 800	90 000
Hyror garage	156 000	155 487	156 000
Vattenintäkter	0	1	0
Elintäkter	0	1 105	0
Gemensamhetslokal	0	3 000	0
Parkering	0	4 124	0
Öresutjämnning	0	-98	0
Övriga intäkter	0	3 300	0
	<b>4 791 000</b>	<b>4 800 463</b>	<b>4 793 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	-7 336	-8 000
Snöröjning/sandning	-76 000	-24 526	-75 000
Myndighetstillsyn	-14 000	-32 332	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-14 793	-5 000
Gård	-7 000	-10 755	-160 000
Serviceavtal	-50 000	0	-66 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-8 424	-10 000
Brandskydd	-5 000	-4 389	-5 000
Fordon	0	-984	0
	<b>-172 000</b>	<b>-103 539</b>	<b>-329 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-196 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-3 224	0
Vind	0	0	-10 000
Lås	0	-1 390	0
VVS	0	-15 361	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-43 169	-80 000
Elinstallationer	0	-2 289	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-10 785	0
	<b>-196 000</b>	<b>-76 218</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-50 000
Fasad	-1 100 000	-1 058 488	-800 000
Mark/gård/utemiljö	-500 000	0	0
	<b>-1 600 000</b>	<b>-1 058 488</b>	<b>-850 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-53 000	-48 158	-55 100
Vatten	-461 000	-513 706	-506 000
Sophämtning/renhållning	-103 000	-98 719	-103 000
Grovsopor	-35 000	-24 571	-34 000
	<b>-652 000</b>	<b>-685 154</b>	<b>-698 100</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-172 000	-152 815	-138 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-104 000	-109 940	-104 000
Kabel-TV	-31 000	-30 117	-31 000
Bredband	-148 000	-120 780	-128 000
	<b>-455 000</b>	<b>-413 652</b>	<b>-401 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-509 350	-490 989	-491 050
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	25 237	0
	<b>-509 350</b>	<b>-465 752</b>	<b>-491 050</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 455	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 719	-18 000
Föreningskostnader	-12 000	-8 964	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 679	-2 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-151 000	-147 832	-146 000
Administration	-7 000	-101 496	-7 000
Konsultarvode	0	-28 109	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 210	-6 000
	<b>-203 000</b>	<b>-315 364</b>	<b>-196 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-7 000	-6 825	-25 000
Styrelsearvode	-130 000	-118 500	-129 700
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-30 332	-27 000
	<b>-164 000</b>	<b>-155 657</b>	<b>-181 700</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-375 000	-374 521	-375 000
Förbättringar	-339 000	-353 001	-325 000
	<b>-714 000</b>	<b>-727 522</b>	<b>-700 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 665 350</b>	<b>-4 001 345</b>	<b>-4 046 850</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>125 650</b>	<b>799 118</b>	<b>746 150</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	77	0
Låneräntor	-600 000	-602 050	-600 000
Räntekostnader skattekonto	0	-271	0
	<b>-600 000</b>	<b>-602 244</b>	<b>-600 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-474 350</b>	<b>196 874</b>	<b>146 150</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)