20/21
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tre Kullar i Ekerö

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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete
Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd 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 bostadsrätts-föreningar 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
Tre Kullar i Ekerö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 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 2016 och 2045.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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. Samfälligheten förvaltar vägar runt föreningens område .

Styrelsen

Anders Kinnerbäck	Ordförande	
Tomas Grönberg	Sekreterare	Avgår vid stämman
Kjell Gustafsson	Kassör	
Per Furness	Ledamot	
Susanne Johansson	Ledamot	Avgår vid stämman
Christina Reinholdsson Fernandez	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Kjell Gustafsson och Anders Kinnerbäck.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ulrich Frehde	Suppleant Intern	

Valberedning

Göran Ahlquist	Sammankallande
Joakim Henningsson	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-12.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Träkvista 3:244	1992	Ekerö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

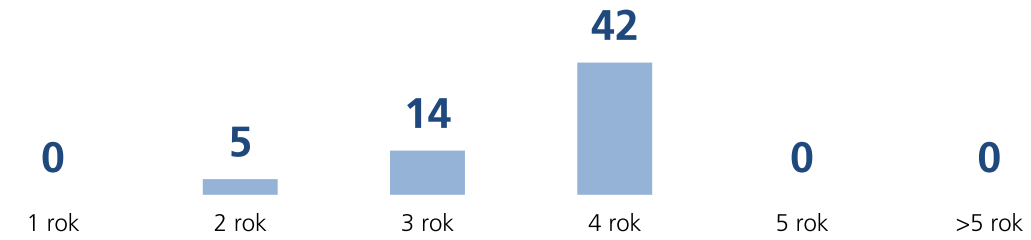
Uppvärmning sker via frånluftvärmepump i respektive hus.

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

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 998 m², varav 5 998 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
4 st miljöstugor

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppgradering vissa parkeringsplatser till elbilsladdning	2021	
Service av garageportar	2021	En trasig port reparerad
Fasadmålning	2021	Gårdsvis del 3/3
Upprustning av lekplatserna	2020 - 2021	
Upprustning av föreningens infoskyltar	2020	
Byte dålig fasad på Tbv 13	2020	
Byte av läckande skadade hängrännor	2020	
Trädfällning på parkeringen Tbv övre	2020	Enligt stämmobeslut

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning entré- förråds- och altandörrar	2022	
Renovera tvättstugan	2022	Ta bort centrifug och köpa en tvättmaskin till
Årlig service av alla värmepannor	2022	
Kontinuerligt byte av frånluftsvärmepumpar med allvarliga fel	2022	
Rengöring ventilation	2022	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

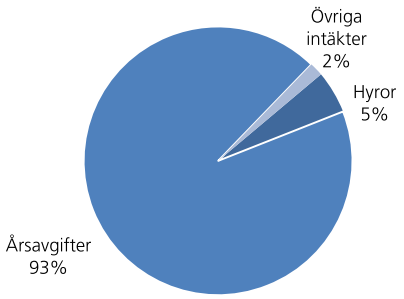
Avtal	Leverantör
Internet, telefon	Telenor
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Skellefteå Kraft
Snöröjning/halkskydd	Leja
Jouravtal värmepannor	Inneklimat
TV (digitala gratiskanaler)	Tele2
P-platsövervakning	P-service

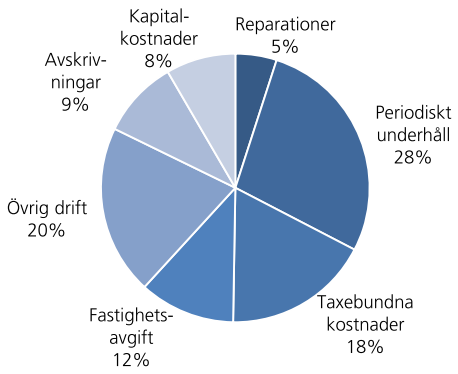
Föreningens ekonomi
Till följd av vattenläckan och den kraftiga vattenräkningen, samt fakturor för målningen, ställde styrelsen in amorteringarna från augusti. Målet är att fortsätta amortera så snart likviditeten tillåter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2020-2021**	**2019-2020**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 988 891**	**1 817 440**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 816 448	4 800 463
Finansiella intäkter	1 307	77
Ökning av kortfristiga skulder	529 185	411 139
	5 346 940	**5 211 679**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 048 682	3 292 123
Finansiella kostnader	412 758	602 321
Ökning av materiella anläggningstillgångar	58 791	0
Ökning av kortfristiga fordringar	60 674	41 775
Minskning av långfristiga skulder	1 078 699	1 104 008
	5 659 604	**5 040 227**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 676 227**	**1 988 891**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-312 664**	**171 452**

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

Fördelning av intäkter och kostnader





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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av fasader runt Getgården. Fasadmålningen i området är därmed klar.

Upprustning av lekplatserna, viss ny utrustning och åtgärder enligt brister som framkom vid lekplatsbesiktning.

Sex laddplatser installerades, med 50% bidrag från Naturvårdsverket.

Ett lån (16 Mkr, 1,05% ränta) löpte ut. Nytt bundet 2-årigt lån med 0,42% ränta tecknades med Swedbank.

2 st vattenskador i lägenheter har åtgärdats.

En vattenläcka i marken vid Tlv 86 upptäcktes i slutet av juni ungefär samtidigt som vi fick en ovanligt hög vattenräkning.

Viss dålig fasad och en del trasiga hängrännor åtgärdades.

Gatunamnsskyltar sattes upp för att besökare lättare ska kunna orientera sig i området.

2 träd fälldes på parkeringen vid Tomtbacksvägens vändplan, enligt stämmobeslut.

Infoskyltarna vid infarterna till området rustades upp.

En inspektion av brandskyddet på vindarna genomfördes.

Service av garageportarna genomfördes. En skadad port har reparerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**20/21**	**19/20**	**18/19**	**17/18**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	749	758	758	640
Lån/m² bostadsrättsyta	8 540	8 720	8 904	9 088
Elkostnad/m² totalyta	10	8	8	7
Vattenkostnad/m² totalyta	105	86	77	65
Kapitalkostnader/m² totalyta	69	100	110	152
Soliditet (%)	29	28	28	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-109	427	18	386
Nettoomsättning (tkr)	4 743	4 797	4 830	4 143

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 998 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 715 995	0	0	12 715 995
Fond för yttre underhåll	3 618 428	326 604	-1 058 488	4 350 312
S:a bundet eget kapital	**16 334 423**	**326 604**	**-1 058 488**	**17 066 307**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 198 459	-326 604	1 485 809	4 039 255
Årets resultat	-108 529	-108 529	-427 321	427 321
S:a fritt eget kapital	**5 089 930**	**-435 133**	**1 058 488**	**4 466 575**
S:a eget kapital	**21 424 353**	**-108 529**	**0**	**21 532 882**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-108 529
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 525 064
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-326 604
summa balanserat resultat	**5 089 931**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 359 612
att i ny räkning överförs	**6 449 543**

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 743 397	4 797 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 051	3 300
Summa rörelseintäkter		**4 816 448**	**4 800 463**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 650 265	-2 821 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 219	-315 364
Personalkostnader	Not 6	-172 198	-155 657
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-464 844	-478 775
Summa rörelsekostnader		**-4 513 526**	**-3 770 898**
RÖRELSERESULTAT		**302 922**	**1 029 565**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 307	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412 758	-602 321
Summa finansiella poster		**-411 451**	**-602 244**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-108 529**	**427 321**
ÅRETS RESULTAT		**-108 529**	**427 321**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	73 117 376	73 523 429
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**73 117 376**	**73 523 429**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**73 120 876**	**73 526 929**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 786 377	2 033 532
Summa kortfristiga fordringar		**1 786 377**	**2 033 532**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	4 835
Summa kassa och bank		**0**	**4 835**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 786 377**	**2 038 367**
SUMMA TILLGÅNGAR		**74 907 253**	**75 565 296**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 715 995	12 715 995
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 618 428	4 350 312
Summa bundet eget kapital		**16 334 423**	**17 066 307**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 198 459	4 039 255
Årets resultat		-108 529	427 321
Summa fritt eget kapital		**5 089 930**	**4 466 575**
SUMMA EGET KAPITAL		**21 424 353**	**21 532 882**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	29 246 566	51 197 465
Summa långfristiga skulder		**29 246 566**	**51 197 465**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 976 208	1 104 008
Leverantörsskulder		1 439 856	1 186 119
Skatteskulder		31 509	6 468
Övriga skulder		457	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	788 304	538 354
Summa kortfristiga skulder		**24 236 334**	**2 834 949**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**74 907 253**	**75 565 296**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. 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	200 år	200 år
Värme/kylanläggning	20 år	20 år
Laddstolpar	10 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	**2019-2020**
Årsavgifter	4 490 745	4 546 094
Hyror lokaler	0	1 650
Hyror parkering moms	3 996	0
Hyror parkering	85 881	85 800
Hyror garage	156 000	155 487
Vattenintäkter	3	1
Elintäkter	2 213	1 105
Gemensamhetslokal	4 659	3 000
Parkering	0	4 124
Öresutjämning	-99	-98
	4 743 397	**4 797 163**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	**2019-2020**
Försäkringsersättning	70 051	0
Övriga intäkter	3 000	3 300
	73 051	**3 300**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2020-2021**	**2019-2020**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	10 000	7 336
Snöröjning/sandning	54 304	24 526
Myndighetstillsyn	7 734	32 332
Gemensamma utrymmen	9 553	14 793
Gård	23 944	10 755
Serviceavtal	66 783	0
Förbrukningsmateriel	4 785	8 424
Brandskydd	11 969	4 389
Fordon	1 309	984
	190 381	**103 539**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	10 838	0
Tvättstuga	2 639	3 224
Entré/trapphus	8 743	0
Lås	0	1 390
VVS	5 538	15 361
Värmeanläggning/undercentral	71 426	43 169
Ventilation	5 276	0
Elinstallationer	0	2 289
Fasad	8 182	0
Mark/gård/utemiljö	36 605	0
Garage/parkering	7 219	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 785
Vattenskada	90 607	0
	247 073	**76 218**
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	114 990	0
Fasad	1 072 984	1 058 488
Mark/gård/utemiljö	171 638	0
	1 359 612	**1 058 488**
Taxebundna kostnader		
El	61 829	48 158
Vatten	626 910	513 706
Sophämtning/renhållning	148 080	98 719
Grovsopor	32 625	24 571
	869 443	**685 154**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	165 042	152 815
Markhyra/vägavgift/avgäld	99 840	109 940
Kabel-TV	30 597	30 117
Bredband	120 780	120 780
	416 259	**413 652**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**567 497**	**484 052**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**3 650 265**	**2 821 103**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2020-2021**	**2019-2020**
	Tele- och datakommunikation	1 614	1 455
	Inkassering avgift/hyra	913	900
	Revisionsarvode extern revisor	17 719	17 719
	Föreningskostnader	5 726	8 964
	Fritids- och trivselkostnader	3 690	2 679
	Förvaltningsarvode	151 336	147 832
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	7 619	101 496
	Konsultarvode	23 772	28 109
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 330	6 210
		226 219	**315 364**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2020-2021**	**2019-2020**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	123 655	118 500
	Löner	9 012	6 825
	Sociala kostnader	39 531	30 332
		172 198	**155 657**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2020-2021**	**2019-2020**
	Byggnad	374 521	374 521
	Förbättringar	90 323	104 254
		464 844	**478 775**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2021-06-30**	**2020-06-30**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 652 601	82 652 601
	Nyanskaffningar	58 791	0
	Utgående anskaffningsvärde	**82 711 392**	**82 652 601**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 129 172	-8 650 397
	Årets avskrivningar enligt plan	-464 844	-478 775
	Utgående avskrivning enligt plan	**-9 594 016**	**-9 129 172**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**73 117 376**	**73 523 429**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 785 448	5 785 448
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 968 000	44 635 000
	Taxeringsvärde mark	54 900 000	43 920 000
		108 868 000	**88 555 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 868 000	88 555 000
		108 868 000	**88 555 000**

Not 9	INVENTARIER	**2021-06-30**	**2020-06-30**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 550	19 550
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**19 550**	**19 550**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 550	-19 550
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-19 550**	**-19 550**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2021-06-30**	**2020-06-30**
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	**3 500**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	47 744	49 476
Momsavräkning	62 406	0
Klientmedel hos SBC	1 676 228	1 984 056
	1 786 377	**2 033 532**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-2021-12-31	2019-2020-12-31
Vid årets början	4 350 312	4 644 647
Reservering enligt stadgar	326 604	265 665
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 058 488	-560 000
Vid årets slut	**3 618 428**	**4 350 312**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-06-30	Belopp 2021-06-30	Belopp 2020-06-30	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,580 %	13 896 174	14 174 573	2023-09-01
Handelsbanken	0,700 %	21 332 500	21 792 500	2022-01-30
Handelsbanken	0,700 %	0	16 334 400	2021-04-30
Swedbank	0,420 %	15 994 100	0	2023-04-25
Summa skulder till kreditinstitut		**51 222 774**	**52 301 473**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 976 208	-1 104 008	
		29 246 566	**51 197 465**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 112 465 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	**2021-06-30**	**2020-06-30**
	Fastighetsinteckningar	72 522 000	72 522 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2021-06-30**	**2020-06-30**
	Arvoden	79 208	74 941
	Sociala avgifter	24 887	23 542
	Ränta	23 640	41 297
	Avgifter och hyror	379 057	395 505
	Förutbetalda avgifter och hyror	3 069	3 069
	Målning	278 443	0
		788 304	**538 354**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vattenläckan i marken åtgärdades i juli.

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

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2 / 10 2021

Anders Kinnerbäck
Ordförande

Tomas Grönberg
Sekreterare

Kjell Gustafsson
Kassör

Per Furness
Ledamot

Susanne Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 11 2021

Carina Toresson
Extern revisor

TORESSON
REVISION

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 2020 – 30 juni 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2020 – 30 juni 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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:

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 1/11 2021

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021/2022	Utfall 2020/2021	Budget 2020/2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 546 000	4 490 745	4 546 000
Hyror parkering moms	0	3 996	0
Hyror parkering	89 000	85 881	89 000
Hyror garage	156 000	156 000	156 000
Vattenintäkter	0	3	0
Elintäkter	0	2 213	0
Gemensamhetslokal	0	4 659	0
Öresutjämning	0	-99	0
Försäkringsersättning	0	70 051	0
Övriga intäkter	0	3 000	0
	4 791 000	**4 816 448**	**4 791 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-10 000	-9 000
Snöröjning/sandning	-76 000	-54 304	-76 000
Myndighetstillsyn	-20 000	-7 734	-14 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-9 553	-3 000
Gård	-6 000	-23 944	-7 000
Serviceavtal	-55 000	-66 783	-50 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-4 785	-8 000
Brandskydd	-5 000	-11 969	-5 000
Fordon	0	-1 309	0
	-186 000	**-190 381**	**-172 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-110 000	-10 838	-196 000
Tvättstuga	0	-2 639	0
Entré/trapphus	0	-8 743	0
VVS	0	-5 538	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-71 426	0
Ventilation	0	-5 276	0
Fasad	0	-8 182	0
Mark/gård/utemiljö	0	-36 605	0
Garage/parkering	0	-7 219	0
Vattenskada	0	-90 607	0
	-110 000	**-247 073**	**-196 000**
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	-120 000	-114 990	0
Fasad	-700 000	-1 072 984	-1 100 000
Mark/gård/utemiljö	-50 000	-171 638	-500 000
	-870 000	**-1 359 612**	**-1 600 000**
Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-61 829	-53 000
Vatten	-514 000	-626 910	-461 000
Sophämtning/renhållning	-103 000	-148 080	-103 000
Grovsopor	-26 000	-32 625	-35 000
	-703 000	**-869 443**	**-652 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-168 000	-165 042	-172 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-115 000	-99 840	-104 000
Kabel-TV	-32 000	-30 597	-31 000
Bredband	-126 000	-120 780	-148 000
	-441 000	**-416 259**	**-455 000**

BUDGET	Budget 2021/2022	Utfall 2020/2021	Budget 2020/2021
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-520 000	-519 964	-509 350
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-47 533	0
	-520 000	**-567 497**	**-509 350**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 614	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-913	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 719	-19 000
Föreningskostnader	-9 000	-5 726	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 690	-3 000
Studieverksamhet	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-156 000	-151 336	-151 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-7 500	0
Administration	-4 000	-7 619	-7 000
Konsultarvode	0	-23 772	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 330	-7 000
	-200 000	**-226 219**	**-203 000**
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-10 000	-9 012	-7 000
Styrelsearvode	-120 000	-122 517	-130 000
Övriga arvoden	0	-1 138	0
Arbetsgivaravgifter	-37 700	-39 531	-27 000
	-167 700	**-172 198**	**-164 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-375 000	-374 521	-375 000
Förbättringar	-105 000	-90 323	-339 000
	-480 000	**-464 844**	**-714 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-3 677 700**	**-4 513 526**	**-4 665 350**
RÖRELSERESULTAT	**1 113 300**	**302 922**	**125 650**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	50	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 257	0
Låneräntor	-600 000	-407 681	-600 000
Övriga räntekostnader	0	-5 077	0
	-600 000	**-411 451**	**-600 000**
RESULTAT	**513 300**	**-108 529**	**-474 350**

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 räkenskapssåret. 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 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