



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bäverdammen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 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

Robert Kinski	Ordförande
Evelina Kristina Ersson	Ledamot
Soraya Hamza	Ledamot
Susanne Lüders	Ledamot
Lotta Elisabeth Wildenius	Ledamot

Elisabet Anna Margareta Norrgård	Suppleant
Sven Roland von Wachenfeldt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Nikola Pljevalcic	Ordinarie Extern	Go Revision & Consulting AB
Fredrik Ruda	Ordinarie Intern	
Gustav Svedin	Suppleant Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bäverdammen 2	1957	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

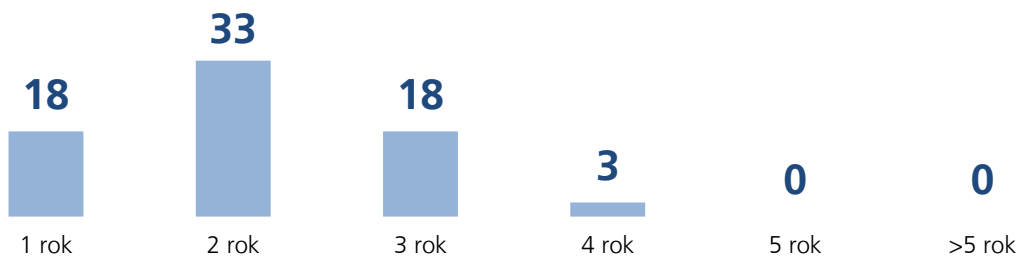
Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 778 m², varav 3 831 m² utgör lägenhetsyta och 947 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 16 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor och lager	66 m ²	
Föreningslokal	94 m ²	
Frisörsalong	66 m ²	200101-201231

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Hobbyrum med Pingisbord
Övrigt	2 Tvättstugor med tork- och mangelrum
Övrigt	Miljörum
Övrigt	Extra förråd för uthyrning

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utebelysning	2020	Gården
Pergolan	2020	Gården
Luftavfuktare	2020	Tvättstuga 2
Laddpunkter för elbilar	2019	8 st
Spolning av stammar i lägenheter	2019	
Energideklaration	2019	
Byte av ventilation	2018 - 2019	Lokaldelen
Omläggning av taket på lågdelen	2017	
Renovering av avloppsstammar i lågdelen	2016	
Renovering av tak på lågdelen	2015	
OVK besiktning/ventilation	2015 - 2016	
Renoviering av en del på den liggande stammen i lågdelen	2014	
Tak på lågdel behandlad med gummifilmsbeläggning	2014	
Ny tvättmaskin anskaffad till tvätt 2	2014	
Filmning/rörinspektion av liggande stammar i alla byggnader	2014	
Cirkulationspump	2013	Undercentralen
Elcentral	2013	Inkapsling i snickeriet
Lekställning	2012	
Tvättmaskin till tvätt 1	2012	
Ett hyresgarage ombyggt till miljörum	2011	
Fastighetsanslutning till Telias fibernät	2011	
Ny torktumlare anskaffad till tvätt 1	2011	
Ny tvättmaskin anskaffad till tvätt 2	2011	
Fasadrenovering	2009	
Konservering och målning av tak på lågdelen	2009	
Dränering runt hus 110-116	2006	ej framsida samt gavel vid port 110
Styrenhet varmvattenreglage	2006	
Byte av fläkt i torkrum 1	2006	
Byte av el-uttag på parkeringsplatserna	2005	
Skyddsrumsbesiktning	2003 - 2004	Anmärkningar åtgärdade 2004
Byte av radiatorventiler samt stamventiler	2003 - 2004	
Ombyggnad av innergård samt uppsättning av belysning	2001	Bytt belysning vid portar / Nyinstallation på gården
Byte av takvattnings stuprör-hängrännor	2001 - 2002	
Byte av vitvaror lokaldel	2000	
PCB-inventering	1999	
Rörstambyte	1998 - 1999	
Renovering av balkonger	1997	inklusive ny cementplatta
Omläggning av tak	1995 - 1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av föreningens lokal	2021	
Renovering av snickeriets lokal	2021	Anpassas för ny hyresgäst
Byte av värmeväxlare i pannrum	2021	
Balkongplattor, tätskiktsmassa	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsentreprenör	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Sopphantering och återvinning	Suez Recycling och Stockholm Vatten AB
Städning	Amadeus Service AB
Kabel-tv	Comhem
Fibernät	Telia AB
Undercentralen	Energiekonomi
Tvättstugor	Entema

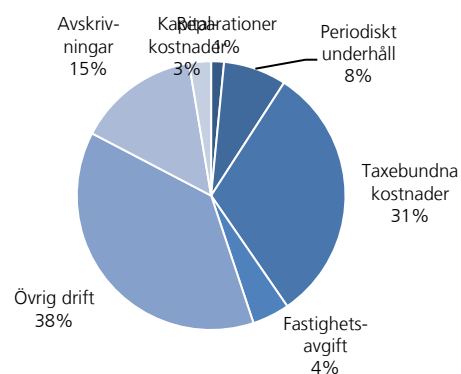
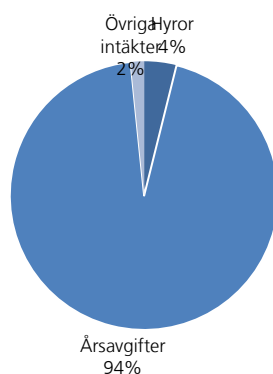
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 355 906	2 877 892
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 226 568	3 384 997
Finansiella intäkter	9 494	8 775
Ökning av kortfristiga skulder	0	60 163
	3 236 062	3 453 934
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 554 445	2 645 556
Finansiella kostnader	81 791	82 231
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	201 750
Ökning av kortfristiga fordringar	24 564	24 428
Minskning av långfristiga skulder	23 779	21 955
Minskning av kortfristiga skulder	59 759	0
	2 744 338	2 975 920
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 847 630	3 355 906
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	491 724	478 014

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har satt bytt ut belysningen på gården och vid garagen och parkeringsplatsen.

Föreningen har bytt ut pergolan på gården.

Föreningen har bytt ut luftavfuktare aggregat samt ny timer är monterad.

Föreningen har återplanterat 2 st träd samt en ny rabatt är anlagd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111 st
Tillkommande medlemmar: 11 st
Avgående medlemmar: 12 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	770	758	744	729
Hyror/m ² hyresrättsyta	108	154	152	156
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 108	1 114	1 120	1 125
Elkostnad/m ² totalyta	18	20	19	15
Värmekostnad/m ² totalyta	141	146	153	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	21	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	17	15	16
Soliditet (%)	35	33	31	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	145	222	-221	-147
Nettoomsättning (tkr)	3 215	3 197	3 133	3 060

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 831 m² bostäder och 947 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	267 361	0	0	267 361
Fond för yttre underhåll	393 829	61 471	-16 500	348 858
S:a bundet eget kapital	661 190	61 471	-16 500	616 219
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 828 675	-61 471	238 948	1 651 198
Årets resultat	144 520	144 520	-222 448	222 448
S:a fritt eget kapital	1 973 195	83 049	16 500	1 873 646
S:a eget kapital	2 634 386	144 520	0	2 489 865

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	144 520
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 890 146
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-61 471</u>
summa balanserat resultat	1 973 195

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

235 952

2 209 147

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 214 704	3 196 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 865	188 379
Summa rörelseintäkter		3 226 568	3 384 997
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 067 146	-2 204 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 026	-328 345
Personalkostnader	Not 6	-163 273	-113 107
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-455 305	-443 537
Summa rörelsekostnader		-3 009 751	-3 089 093
RÖRELSERESULTAT		216 817	295 904
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 494	8 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 791	-82 231
Summa finansiella poster		-72 297	-73 456
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		144 520	222 448
ÅRETS RESULTAT		144 520	222 448

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8, 14	3 667 461
		4 122 766
Summa materiella anläggningstillgångar	3 667 461	4 122 766
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 667 461	4 122 766
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	47 412	31 273
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	422 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	8 331
		0
Summa kortfristiga fordringar	477 831	570 961
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 426 102	2 816 684
Summa kassa och bank	3 426 102	2 816 684
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 903 934	3 387 646
SUMMA TILLGÅNGAR	7 571 394	7 510 412

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		267 361	267 361
Fond för yttre underhåll	Not 11	393 829	348 858
Summa bundet eget kapital		661 190	616 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 828 675	1 651 198
Årets resultat		144 520	222 448
Summa fritt eget kapital		1 973 195	1 873 646
SUMMA EGET KAPITAL		2 634 386	2 489 865
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 386 559	4 410 338
Leverantörsskulder		135 859	240 097
Skatteskulder		7 358	3 614
Övriga skulder		-107	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	407 340	366 498
Summa kortfristiga skulder		4 937 009	5 020 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 571 394	7 510 412

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	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkong/terrass	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 859 843	2 803 765
Årsavgifter - lokaler	85 532	98 485
Årsavgifter - garage	103 827	99 018
Hyror lokaler	72 433	103 188
Hyror parkering	52 790	48 820
Elintäkter	9 601	1 034
Avgift andrahandsuthyrning	30 745	42 238
Öresutjämning	-68	70
	3 214 704	3 196 618

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	9 748	0
Försäkringsersättning	0	174 783
Övriga intäkter	2 117	13 596
	11 865	188 379

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 788	54 900
	Fastighetsskötsel beställning	0	31 124
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	107 792	105 432
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 621	40 438
	Snöröjning/sandning	47 082	81 070
	Städning entreprenad	69 201	24 184
	Sotning	4 979	0
	Myndighetstillsyn	0	13 750
	Gemensamma utrymmen	600	737
	Garage/parkering	125	0
	Sophantering	2 525	0
	Gård	19 649	5 241
	Serviceavtal	4 239	5 974
	Förbrukningsmateriel	8 964	3 517
	Brandskydd	0	16 770
	Fordon	213	0
		341 778	383 137
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 675	18 215
	Lås	2 477	4 197
	VVS	0	94 832
	Värmeanläggning/undercentral	21 058	0
	Elinstallationer	13 354	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 781	6 094
	Vattenskada	0	264 437
		49 345	387 775
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	16 500
	Tvättstuga	43 538	0
	VVS	13 219	0
	Elinstallationer	179 195	0
		235 952	16 500
	Taxebundna kostnader		
	El	84 639	93 382
	Värme	674 324	698 615
	Vatten	121 720	98 543
	Sophämtning/renhållning	54 660	38 311
	Grovsopor	30 468	36 626
		965 811	965 477
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 165	56 399
	Tomträttsavgäld	190 100	190 100
	Kabel-TV	72 397	70 862
		336 662	317 361
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	137 598	133 854
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 067 146	2 204 104

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	306
	Juridiska åtgärder	119 166	66 172
	Inkassering avgift/hyra	3 150	5 100
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	14 062	16 875
	Föreningskostnader	6 211	1 544
	Styrelseomkostnader	175	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 944	2 137
	Förvaltningsarvode	157 488	155 094
	Administration	9 146	19 582
	Konsultarvode	4 244	4 244
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 290
	Övriga driftskostnader	0	50 000
		324 026	328 345

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	124 400	88 700
	Sociala kostnader	38 873	24 407
		163 273	113 107

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	54 620	54 620
	Förbättringar	400 685	388 917
		455 305	443 537

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 263 845	12 062 095
	Nyanskaffningar	0	201 750
	Utgående anskaffningsvärde	12 263 845	12 263 845
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 141 079	-7 697 542
	Årets avskrivningar enligt plan	-455 305	-443 537
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 596 384	-8 141 079
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 667 461	4 122 766
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 063 000	35 063 000
	Taxeringsvärde mark	26 408 000	26 408 000
		61 471 000	61 471 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
	Lokaler	3 471 000	3 471 000
		61 471 000	61 471 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 763	22 763
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 763	22 763
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 763	-22 763
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 763	-22 763
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	561	467
	Klientmedel hos SBC	421 527	539 221
		422 088	539 688
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÅKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Städning entreprenad	8 331	0
		8 331	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	348 858	939 928
	Reservering enligt stadgar	61 471	61 471
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-16 500	-652 541
	Vid årets slut	393 829	348 858

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,680 %	2 429 427	2 455 933	2020-08-21
	SBAB	1,700 %	1 957 132	1 976 630	2020-08-21
	Summa skulder till kreditinstitut		4 386 559	4 432 293	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 386 559	-22 000	
			0	4 410 293	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 294 978 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	61 283	52 183
	Sociala avgifter	19 256	16 395
	Ränta	12 536	13 895
	Avgifter och hyror	314 265	284 025
		407 340	366 498

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 12 / 03 2021



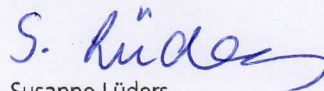
Robert Kinski
Ordförande



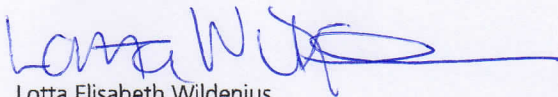
Evelina Kristina Ersson
Ledamot



Soraya Hamza
Ledamot



Susanne Lüders
Ledamot



Lotta Elisabeth Wildenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Nikola Pljevalcic
Extern revisor



Fredrik Ruda
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bäverdammen 2
Org.nr. 702001-3988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bäverdammen 2 för år 2020.

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 31 december 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsmed 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 Bäverdammen 2 för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd 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.

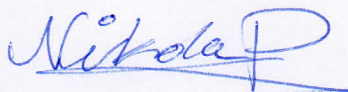
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga 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 3 maj 2021



Nikola Pljevaljic

Revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Bäverdammen 2
(organisationsnummer 702001-3988)**

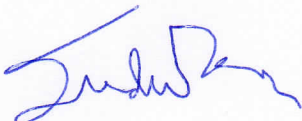
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bäverdammen 2 för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 20210502



Fredrik Ruda
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 959 065	2 859 843	2 859 060
Årsavgifter - lokaler	87 975	85 532	98 940
Årsavgifter - garage	106 605	103 827	103 020
Hyror lokaler	61 000	72 433	103 000
Hyror parkering	52 560	52 790	46 000
Elintäkter	6 000	9 601	0
Avgift andrahandsuthyrning	30 000	30 745	27 900
Öresutjämning	0	-68	0
Fakturerade kostnader	0	9 748	0
Övriga erhållna bidrag	15 000	0	0
Övriga intäkter	0	2 117	0
	3 318 205	3 226 568	3 237 920
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-58 000	-55 788	-56 500
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	0	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-97 000	-107 792	-110 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-20 621	-25 000
Snöröjning/sandning	-90 000	-47 082	-90 000
Städning entreprenad	-98 000	-69 201	-98 000
Sotning	-15 000	-4 979	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-600	-1 000
Garage	0	-125	0
Sophantering	0	-2 525	0
Gård	-7 000	-19 649	-7 000
Serviceavtal	-12 000	-4 239	-5 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-8 964	-16 000
Brandskydd	-3 000	0	0
Fordon	-1 000	-213	0
	-435 000	-341 778	-423 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	-60 000	0	-60 000
Tvättstuga	-50 000	-1 675	-10 000
Lås	-5 000	-2 477	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	-380 000	-21 058	-380 000
Elinstallationer	0	-13 354	0
Skador/klotter/skadegörelse	-6 000	-10 781	-5 000
	-601 000	-49 345	-560 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	-500 000	0	-500 000
Tvättstuga	0	-43 538	0
VVS	0	-13 219	0
Ventilation	-200 000	0	-200 000
Elinstallationer	-10 000	-179 195	0
	-710 000	-235 952	-700 000
Taxebundna kostnader			
El	-96 000	-84 639	-98 000
Värme	-727 000	-674 324	-775 000
Vatten	-99 000	-121 720	-110 000
Sophämtning/renhållning	-58 000	-54 660	-67 000
Grovsopor	-30 000	-30 468	-19 000
	-1 010 000	-965 811	-1 069 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-74 165	-57 000
Tomträttsavgäld	-190 100	-190 100	-190 100
Kabel-TV	-74 000	-72 397	-73 000
	-344 100	-336 662	-320 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-134 000	-137 598	-133 918
	-134 000	-137 598	-133 918
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Juridiska åtgärder	-100 000	-119 166	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-3 150	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-14 062	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-6 211	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-175	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 944	0
Förvaltningsarvode	-163 000	-157 488	-158 000
Administration	-8 000	-9 146	-10 000
Konsultarvode	-50 000	-4 244	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 440	-7 150
	-358 000	-324 026	-203 150
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-79 000	-79 000	-79 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Övriga arvoden	-35 000	-43 400	-27 000
Arbetsgivaravgifter	-37 000	-38 873	-39 000
	-153 000	-163 273	-147 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-55 000	-54 620	-55 000
Förbättringar	-401 000	-400 685	-381 000
	-456 000	-455 305	-436 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 201 100	-3 009 751	-3 992 668
RÖRELSERESULTAT	-882 895	216 817	-754 748
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	9 418	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	76	0
Låneräntor	-72 000	-81 755	-72 000
Räntekostnader skattekonto	0	-6	0
Övriga räntekostnader	0	-30	0
	-72 000	-72 297	-72 000
RESULTAT	-954 895	144 520	-826 748

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