



# ÅRSREDOVISNING 2020



# ÅRSREDOVISNING 2020

Årsredovisningen avser perioden 2020-01-01 – 2020-12-31  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheten Stackebacken 39 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1960 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 30:e augusti 2018. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-26. På stämman deltog 25 medlemmar varav 18 poströstade. Samtliga var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Lars-Gunnar Gårdö	Ordförande	i tur att avgå
Anna Leppänen	Vice ordförande	i tur att avgå
Hannes Holmberg	Sekreterare	ett år kvar
Anneli Runesdotter	Suppleant	ett år kvar

Firmatecknare har varit Lars Gunnar Gårdö och Anna Leppänen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 stycken protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Lekmannarevisor har under året varit Lars-Åke Gahnertz samt Henrik Povén revisorssuppleant. Båda valda av föreningen.

#### Valberedning.

Valberedningen har varit Anne Uppman och Jan-Erik Wästervall med Anne Uppman som sammankallande.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Stackebacken 39 i Nyköpings kommun med adress Östra Bergsgatan 6-8, östra Kvarngatan 10-12 och Skjutsaregatan 2-4. Husen färdigställdes år 1960 och innehåller 45 bostäder om 3 059m<sup>2</sup>, 4 lokaler om 209 m<sup>2</sup> och 1 kontor i föreningens regi om 34 m<sup>2</sup> samt 31 garageplatser.

### Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök
1 st	1,5 rum och kök
12 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
5 st	5 rum och kök
1 st	7 rum och kök

De senaste 10 åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2011	Terrass/grillplats inkl utomhusbelysning	2018	Ny garageport
2012	Värmeväxlare fjärrvärme	2019	Installation av solel
2014	Byte fläktsystem, garaget	2019	Plåtskoning av 3 skorstenar
2014	Fiberinstallation internet	2019	Sensorstyrd belysning, garage
2017	Fasadrenovering och ytterbelysning	2020	Installation gemensam el
2018	Digitalt passagesystem	2020	Lagning av trapp till cykelrum

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland	Lokalvård
HSB Södermanland	Aktiv underhållsplan
HSB Södermanland	Personuppgiftsbiträde
HSB Södermanland	Snöröjning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och sophantering
ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Clean Me	Tvätt av sopkärl
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Securitas	Bevakningstjänst
Anticimex	Skadedjursförsäkring
Alektum Group	Inkassoärenden

Som vicevärd har Jan-Erik Wästervall och Johan Nordlöf fungerat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året

- Installation av gemensam el
- Lagning av trapp till cykelrum

### Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 62 varav 45 röstberättigade.

6 nyhetsbrev och 10 meddelanden har getts ut under året

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter bostäder, tkr	2 057	1 990	1 990	1 961	1 943
Årets resultat, tkr	51	-15	85	-87	160
Balansomslutning, tkr	14 351	14 442	13 823	14 509	14 863
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	673	650	650	641	635
Driftskostnad, kr/kvm	418	358	338	356	342
Ränta, kr/kvm	51	46	52	53	58
Lån, kr/kvm	3 625	3 469	3 527	3 404	3 510
Fond för yttre underhåll, tkr	292	299	330	510	509
Soliditet (%)	18	18	19	17	18

Soliditet = Summan eget kapital delat med totala tillgångarna (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

### Avgifter och hyror

Införandet av gemensam el innebar att föreningen numera upphandlar all el, såväl fastighetsel som medlemmarnas elförbrukning. Medlemmarnas egen elförbrukning vidarefakturerades sedan till medlemmarna. Av denna anledning höjdes avgiften 1,4% från 2020-01-01, samtidigt slapp medlemmen den fasta nätavgiften vilket gett en nettokostnadsminskning för medlemmen.

Med anledning av den generella kostnadsutvecklingen höjdes avgifter 2021-01-01 med 1,9%. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder efter höjning är 685 kr/m<sup>2</sup>.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	554 724	298 544	1 748 814	-15 291	2 586 791
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-15 291	15 291	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		200 000	-200 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-206 800	206 800		0
Årets resultat				51 326	51 326
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>554 724</b>	<b>291 744</b>	<b>1 740 323</b>	<b>51 326</b>	<b>2 638 117</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 740 323
Årets resultat	<u>51 326</u>
	<b>1 791 649</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 791 649</u>
	<b>1 791 649</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 295 778	2 183 123
Övriga rörelseintäkter	3	0	500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 295 778</b>	<b>2 183 623</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 278 740	-1 263 224
Övriga externa kostnader	5	-137 568	-106 129
Underhåll enligt plan	6	-218 187	-231 245
Personalkostnader och arvoden	7	-76 717	-74 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 670	-371 630
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 087 882</b>	<b>-2 046 906</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>207 896</b>	<b>136 717</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		484	895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 054	-152 903
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-156 570</b>	<b>-152 008</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 326</b>	<b>-15 291</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>51 326</b>	<b>-15 291</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 525 934	12 429 042
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		131 457	508 938
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 657 391</b>	<b>12 937 980</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 660 191</b>	<b>12 940 780</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 163
Aktuella skattefordringar		28 465	30 805
Övriga fordringar		322 267	127 174
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 314 751	1 300 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	24 929	41 209
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 690 412</b>	<b>1 500 879</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 690 412</b>	<b>1 500 879</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 350 603</b>	<b>14 441 659</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		554 724	554 724
Fond för yttre underhåll		291 744	298 544
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>846 468</b>	<b>853 268</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 740 323	1 748 814
Årets resultat		51 326	-15 291
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 791 649</b>	<b>1 733 523</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 638 117</b>	<b>2 586 791</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	8 200 899	5 646 564
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 200 899</b>	<b>5 646 564</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 887 712	5 807 091
Leverantörsskulder		332 037	59 767
Övriga skulder	15	112 069	75 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	179 769	265 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 511 587</b>	<b>6 208 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 350 603</b>	<b>14 441 659</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 42 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,98 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker enligt plan med fast belopp av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	2 057 340	1 989 588
Hyror	234 934	185 227
Hyresbortfall	-5 250	-5 000
Övriga intäkter	8 754	13 307
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 295 778</b>	<b>2 183 122</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	500
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>500</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 585	6 426
Löpande underhåll	189 431	103 640
Elavgifter	97 316	77 916
Uppvärmningsavgifter	364 629	361 306
Vatten och avlopp	106 561	108 548
Sophämtning	53 781	61 883
Försäkringar	66 987	48 630
Kabel-TV/bredband	96 939	93 006
Fastighetsskötsel	232 320	334 596
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	67 345	65 005
Övriga kostnader	846	2 268
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 278 740</b>	<b>1 263 224</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	69 668	67 812
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradibiteringar	0	1 807
Övriga förvaltningskostnader	0	700
Konsultarvoden	50 782	17 063
Möteskostnader	0	2 681
Fritidsverksamhet	0	6 659
Överlåtelseavgift	8 312	3 463
Pantförskrivningsavgift	2 826	1 395
Representation, avdragsgill	3 407	0
Kreditupplysning	542	1 405
Kontorsmaterial och trycksaker	1 807	3 047
Inkassokostnader	225	97
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>137 569</b>	<b>106 129</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
Underhåll enligt plan	218 187	231 245
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>218 187</b>	<b>231 245</b>

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	36 450	36 450
Arvode vicevärd	20 000	20 000
Arvode föreningsvald revisor	2 750	2 250
Övriga arvoden	2 750	1 000
Sociala avgifter	14 767	14 378
Övriga personalkostnader	0	600
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>76 717</b>	<b>74 678</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960.

	2020-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 667 540	18 533 915
Årets investeringar	473 563	133 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 141 103</b>	<b>18 667 540</b>
Ingående avskrivningar	-6 238 499	-5 873 287
Årets avskrivningar	-376 670	-365 212
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 615 169</b>	<b>-6 238 499</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 525 934</b>	<b>12 429 041</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	304 000	304 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>30 104 000</b>	<b>30 104 000</b>

Fastighetsbeteckning: Stackebacken 39

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	476 005	476 005
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>476 005</b>	<b>476 005</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-476 005	-469 587
Årets avskrivning enligt plan	0	-6 418
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-476 005</b>	<b>-476 005</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 929	41 209
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>24 929</b>	<b>41 209</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
<b>Låneinstitut</b>	%			
Stadshypotek	1,43	2024-03-30	175 000	225 000
Stadshypotek	0,96	2023-12-01	429 631	435 535
Stadshypotek	0,93	2023-12-30	2 088 960	2 141 184
Stadshypotek	1,49	2023-12-01	2 102 064	2 152 064
Stadshypotek	1,53	2021-09-01	2 562 000	2 618 000
Stadshypotek	0,9	2022-12-01	2 760 956	2 881 872
Stadshypotek	1,27	2022-10-30	970 000	1 000 000
			<b>11 088 611</b>	<b>11 453 655</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			- 2 506 000	- 5 454 547
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-381 712	-352 544
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>8 200 899</b>	<b>5 646 564</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 474 072
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 232 827

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	11 589 500	11 589 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 589 500</b>	<b>11 589 500</b>

**Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 887 712	5 807 091
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2 887 712</b>	<b>5 807 091</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	23 265	0
Lagstadgade sociala avgifter	14 767	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	74 037	75 987
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>112 069</b>	<b>75 987</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**


Belopp vid årets ingång	75 987	94 619
Uttag under året	-1 950	-18 632
<b>Utgående värde</b>	<b>74 037</b>	<b>75 987</b>

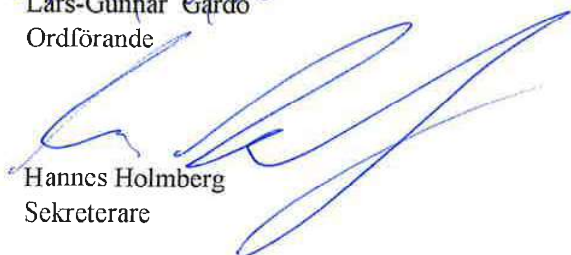
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5 101	12 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	145 840
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	168 136	106 694
Avtalsplacerade betalningar	6 532	6
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>179 769</b>	<b>265 459</b>

Nyköping 2021-03-02

  
Lars-Gunnar Gårdo  
Ordförande

  
Anna Leppänen  
Vice ordförande

  
Hannes Holmberg  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-02

  
Lars-Åke Gahnertz

Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### **Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Stackebacken i Nyköping, organisationsnummer 719000-1201-**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Stackebacken i Nyköping för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig 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 redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Nyköping 2021-03-02



Lars-Åke Gahertz

Av föreningen vald revisor