



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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Askungen Fredhäll

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-23 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

Räit Joandi	Ordförande
Christian Blomberg	Ledamot
Joakim Irwang	Ledamot
Anton Ruhnau Pollak	Ledamot

Jennifer Stilwell	Suppleant
Sanna Westman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Mats Lindblom	Ordinarie Extern	Geflerevisorerna
---------------	------------------	------------------

##### Valberedning

Christina Löfqvist  
Kajsa Stenmo

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balen 1		Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 001 m<sup>2</sup>, varav 2 584 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 417 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stockholm Stad (Utbildningsförvaltningen). Andrahandsuthyrning till Pyslingen Förskolor och skolor AB	336 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Outhyrd	55 m <sup>2</sup>	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal/övernattningslokal	Kan bokas av medlemmar

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades Dec 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Fönsterrenovering inkl. byte till energiglas	2019 - 2020
Renovering av entré- och gårdsdörrar	2019
Takvätt inkl. mossbekämpning	2018
Ventilationsarbeten	2018
Uppgradering el i trapphus och källare	2017
Brandskyddskontroll inkl. åtgärder	2017
Ventilation lägenheter (OVK)	2017
Reparation av hissar	2017
Stamspolning	2016
Målning takplåt	2015
Ny värmeundercentral	2015
Byggande av föreningslokal	2015
Nytt ventilationssystem förskola	2015
Takunderhåll (byte trasiga takpannor)	2014
Fasadrenovering	2010
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Energideklaration	2020
Radonmätning	2021
Anläggning av trädgård	2021
Stamspolning	2021
Byte portkodssystem	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

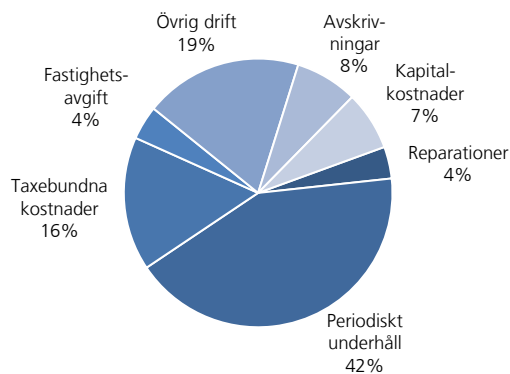
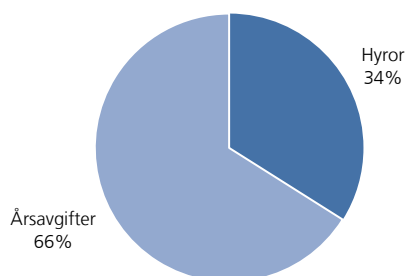
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Kabel-TV och bredband	Comhem
Städning	Anders Lindberg Städservice AB
Teknisk Förvaltning	Driftia
Ekonomisk Förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum
Energi och värme	Energisparkonsult

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 969 054</b>	<b>2 492 408</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 424 505	2 406 657
Finansiella intäkter	36	6
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 074
Ökning av kortfristiga skulder	0	514 620
	<b>2 424 541</b>	<b>2 928 357</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 073 819	2 097 756
Finansiella kostnader	254 253	270 404
Ökning av kortfristiga fordringar	21 886	0
Minskning av långfristiga skulder	83 552	83 552
Minskning av kortfristiga skulder	411 046	0
	<b>3 844 556</b>	<b>2 451 712</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 549 040</b>	<b>2 969 054</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 420 014</b>	<b>476 645</b>

\*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

Under mars månad slutfördes renoveringen av fönster, portar och gårdsdörrar, vilket innebar att alla fönster, portar och gårdsdörrar nu har energiglas insatta för förbättrad energiprestanda.

Under våren togs de två almarna på gården ned pga att de drabbats av almsjuka. En arbetsgrupp har tagit fram skisser för hur den nya gården är tänkt att se ut. Anläggningsarbetet kommer att påbörjas under våren 2021.

Pga den rådande Corona-pandemin har vi sedan mars haft förstärkt städning av entré, hissar och tvättstugor. Yngre medlemmar har hjälpt äldre med handlande och inköp.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st  
Överlåtelse under året: 13 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64  
Tillkommande medlemmar: 20  
Avgående medlemmar: 20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	625	625	625	625
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 761	1 733	1 649	1 750
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 990	9 023	9 056	9 286
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	22	21	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	128	134	135	135
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	18	21	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	85	90	96	99
Soliditet (%)	63	63	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 175	-233	331	431
Nettoomsättning (tkr)	2 424	2 407	2 369	2 415

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 584 m<sup>2</sup> bostäder och 417 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	42 553 501	0	0	42 553 501
Fond för yttre underhåll	1 761 012	360 000	-519 832	1 920 844
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>44 314 513</b>	<b>360 000</b>	<b>-519 832</b>	<b>44 474 345</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 282 224	-360 000	287 240	-3 209 464
Årets resultat	-1 174 626	-1 174 626	232 592	-232 592
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 456 850</b>	<b>-1 534 626</b>	<b>519 832</b>	<b>-3 442 056</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>39 857 663</b>	<b>-1 174 626</b>	<b>0</b>	<b>41 032 289</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 174 626
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 922 224
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-360 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 456 850</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

1 522 323

**-2 934 527**

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 424 254	2 406 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	251	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 424 505</b>	<b>2 406 657</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 711 931	-1 680 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 826	-330 998
Personalkostnader	Not 6	-91 994	-86 631
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 095	-271 095
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 344 846</b>	<b>-2 368 783</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-920 340</b>	<b>37 874</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 253	-270 404
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-254 217</b>	<b>-270 398</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 174 558</b>	<b>-232 524</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-68	-68
		<b>-68</b>	<b>-68</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 174 626</b>	<b>-232 592</b>

## Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	61 560 839	61 831 934
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 560 839</b>	<b>61 831 934</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>61 560 839</b>	<b>61 831 934</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	28
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 550 913	2 952 039
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 550 913</b>	<b>2 952 068</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 10	67 114	67 114
		<b>67 114</b>	<b>67 114</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		146 073	143 047
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>146 073</b>	<b>143 047</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 764 099</b>	<b>3 162 228</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 324 939</b>	<b>64 994 162</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 553 501	42 553 501
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 761 012	1 920 844
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 314 513</b>	<b>44 474 345</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 282 224	-3 209 464
Årets resultat		-1 174 626	-232 592
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 456 850</b>	<b>-3 442 056</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 857 663</b>	<b>41 032 289</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 317 416	7 498 592
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 317 416</b>	<b>7 498 592</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 498 592	15 400 968
Leverantörsskulder		95 948	381 970
Skatteskulder		294 528	270 306
Övriga skulder		37 054	18 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	223 738	391 391
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 149 860</b>	<b>16 463 281</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 324 939</b>	<b>64 994 162</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Balkonger	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 585 431	1 585 431
Hyror bostäder	64 398	59 802
Hyror lokaler	750 846	742 416
Avgift andrahandsuthyrning	19 571	0
Gästlägenhet	4 000	19 000
Öresutjämning	8	8
	<b>2 424 254</b>	<b>2 406 657</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga intäkter	251	0
	<b>251</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 112	61 468
	Fastighetsskötsel beställning	2 375	14 285
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 600	0
	Snöröjning/sandning	7 250	41 157
	Städning entreprenad	61 855	61 095
	Städning enligt beställning	10 500	575
	Mattvätt/Hyrmattor	0	413
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 625
	Hissbesiktning	2 563	2 488
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Gård	1 926	2 046
	Serviceavtal	14 099	13 555
	Förbrukningsmateriel	17 173	6 072
	Brandskydd	1 868	5 956
		<b>203 946</b>	<b>219 735</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	10 721	8 875
	Lås	0	1 693
	VVS	18 502	14 184
	Värmeanläggning/undercentral	2 500	0
	Ventilation	42 800	5 138
	Elinstallationer	0	1 274
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 330	0
	Hiss	1 769	8 237
	Tak	0	40 000
	Mark/gård/utemiljö	51 190	11 493
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 800
	Vattenskada	3 573	0
		<b>139 385</b>	<b>100 694</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	20 051	0
	Huskropp utvändigt	1 502 272	519 832
		<b>1 522 323</b>	<b>519 832</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	52 738	64 708
	Värme	384 988	402 457
	Vatten	68 142	54 482
	Sophämtning/renhållning	72 981	57 139
		<b>578 849</b>	<b>578 786</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	60 084	57 107
	Kabel-TV	59 056	57 801
		<b>119 140</b>	<b>114 908</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>148 288</b>	<b>146 104</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 711 931</b>	<b>1 680 059</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 145	0
	Tele- och datakommunikation	3 955	3 112
	Juridiska åtgärder	39 688	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	31 238
	Föreningskostnader	738	9 478
	Styrelseomkostnader	0	267
	Fritids- och trivselkostnader	2 307	3 054
	Förvaltningsarvode	90 772	89 376
	Administration	8 317	3 933
	Konsultarvode	116 244	185 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 540
		<b>269 826</b>	<b>330 998</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	21 994	16 631
		<b>91 994</b>	<b>86 631</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	192 018	192 018
	Förbättringar	79 077	79 077
		<b>271 095</b>	<b>271 095</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	65 265 447	65 265 447	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 265 447</b>	<b>65 265 447</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-3 433 512	-3 162 417	
	Årets avskrivningar enligt plan	-271 095	-271 095	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 704 608</b>	<b>-3 433 512</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>61 560 839</b>	<b>61 831 934</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 898 350	21 898 350	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	41 200 000	41 200 000	
	Taxeringsvärde mark	57 627 000	57 627 000	
		<b>98 827 000</b>	<b>98 827 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	90 000 000	90 000 000	
	Lokaler	8 827 000	8 827 000	
		<b>98 827 000</b>	<b>98 827 000</b>	
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	147 946	126 032	
	Klientmedel hos SBC	1 402 967	2 826 007	
		<b>1 550 913</b>	<b>2 952 039</b>	
<b>Not 10</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Nordea International Fund	518	67 114	80 611
		<b>67 114</b>	<b>80 611</b>	<b>67 114</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början	1 920 844	1 664 798	
	Reservering enligt stadgar	360 000	360 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-519 832	-103 954	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 761 012</b>	<b>1 920 844</b>	

<b>Not 12</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,990 %	7 658 708	7 658 708	2025-01-22
Nordea	0,720 %	7 658 708	7 658 708	2024-06-19
Nordea	1,450 %	7 498 592	7 582 144	2021-08-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 816 008</b>	<b>22 899 560</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 498 592	-15 400 968	
		<b>15 317 416</b>	<b>7 498 592</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 398 248 kr.

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

<b>Not 13</b> STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 670 000	24 670 000

<b>Not 14</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	30 700	37 600
Sociala avgifter	15 587	11 814
Ränta	24 528	20 447
Avgifter och hyror	152 932	321 530
	<b>223 747</b>	<b>391 391</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade för det kommande verksamhetsåret

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.




---

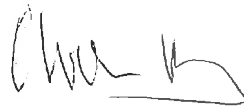
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 17 / 5 2021



Rait Joandi  
Ordförande



Christian Blomberg  
Ledamot



Joakim Irwang  
Ledamot



Anton Ruhnau Pollak  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2021



Mats Lindblom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Askungen Fredhäll

Org.nr 769605-7731

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Askungen Fredhäll för räkenskapsåret 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Askungen Fredhäll för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

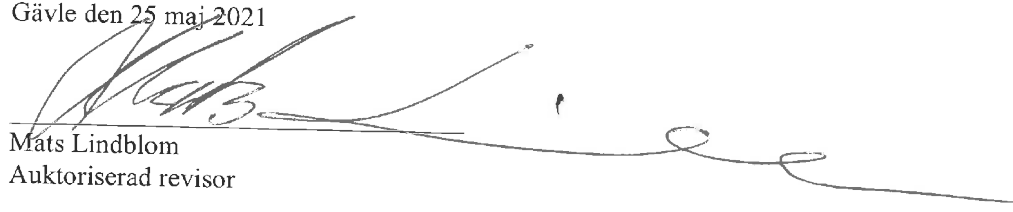
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Gävle den 25 maj 2021

  
Mats Lindblom  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)