



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brobyggaren 4



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.

Utän 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 Brobyggaren 4

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 2016 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-28 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

Maryam Mostafa Lou	Ordförande
Johannes Samuel Andreas Harlevi	Vice ordförande
Tomas Kent Gunnå	Ledamot
John Jesper Mattsson	Ledamot
Tomas Westerbrand	Ledamot

Albin Ljung	Suppleant
Lisa Ida Maria Yllequist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG
--------------	------------------	------

Valberedning

Sverre Hedlund
Arne Roloff

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BROBYGGAREN 4	1979	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gensidige/Vardia.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

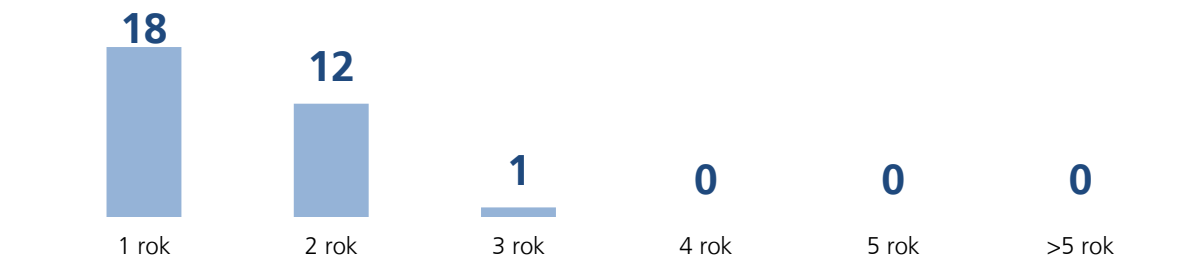
Värdeåret är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 517 m², varav 1 340 m² utgör lägenhetsyta och 177 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotoateljé	177 m ²	5 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Solaltan	På vinden
Cykelrum	I nedre källaren
Tvättstuga	I övre källaren
Vindsförråd	På vinden
Barnvagnsförråd	I nedre källaren

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av tak	2020	
Byte stuprör mot Pontonjärgatan	2020	
Byte av vattenpumpar	2019	
Fiber till lägenheter och lokal	2019	
OVK	2019	
Kontroll balkongtrall	2019	
Ommålning/bättringsmålning av hisskorg	2018	Klart under våren 2018
Ommålning av trapphus	2018	Klart under våren 2018
Lagning/slipning/polering av marmorgolv i trapphuset	2018	Klart under våren 2018
Energideklaration	2018	
Putsning av alla lgh-dörrar	2018	
3-fas el till alla lägenheter	2018	Slutbesiktning februari 2018
Utbyte av fjärrvärmecentral	2016	
Nytt dörrblad entré	2016	
Summer för ej stängd hissdörr	2015	
Avloppsrensning	2015	Högtrycksspolning av stammar och vattenlås
Nytt ventilationssystem i lokalen	2015	OVK för lokalen godkänd
Nya grundvattenpumpar i lokalen	2014	
Målning av samtliga fönster/balkongdörrar mot gården	2014	Klart
Besiktning av samtliga badrum och VVS-installationer	2014	klart
Värmeslingor tak/stuprör	2013	
Reparation av fasad mot gården, plan 6	2010	
Renovering av rökgaskanaler	2009	
Nya balkonger	2008	10 st balkonger uppförda
Nya maskiner i tvättstuga	2006	2 tvättmaskiner + torktumlare + torkskåp
Läckage altaner	2005	Nytt tätskikt på altan mot gatan med trätrall ovanpå. Lagning av puts-skador på fasad.
Hissrenovering	2004	Ny maskin och styrsystem
Rörstambyte	1994 - 1995	Nya badrum
Omputsning av fasad	1990	Exakt årtal ej känt
Omläggning av tak	1985	Exakt årtal ej känt
Planerat underhåll	År	
Utvändigt underhåll av fönster	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

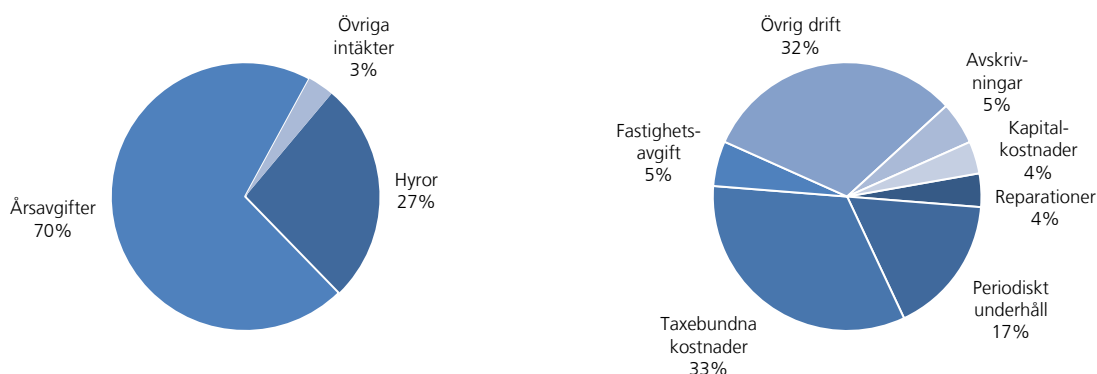
Avtal	Leverantör
KabelTV	ComHem
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Fortum
El	Fortum rörligt avtal
Trappstädning	PNR Prima Städ
Hiss	St Eriks Hiss AB
Fastighetsförsäkring	Gjensidige
Dörrmattor	Berendsen
Fiber/internet-leverantör	Stockholms Stadsnät
Digitalisering av administration	Nabo AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	492 974	528 292
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 019 836	1 007 040
Balkongfond	4 730	4 650
Ökning av kortfristiga skulder	0	28 203
	1 024 566	1 039 893
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	887 618	783 344
Finansiella kostnader	38 354	38 628
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	152 800
Ökning av kortfristiga fordringar	673	2 311
Minskning av långfristiga skulder	98 128	98 128
Minskning av kortfristiga skulder	69 749	0
	1 094 522	1 075 211
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	423 018	492 974
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-69 956	-35 318

*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 år 2020 har föreningen utfört målning av yttertak på fastigheten inklusive installation av vissa säkerhetsanordningar på taket. Föreningen har bytt ut stuprören mot Pontonjergatan. Vidare har föreningen, genom konsult, undersökt skicket på fönster och fasad samt tätskikt på kungsbalkonger varpå underhållsplanen uppdaterats och reviderats. Föreningen har upphandlat ny leverantör av ekonomisk förvaltning och bytt till Nabo fr.o.m. 1 januari 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	534	534	534	538
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 533	1 233	1 058	1 041
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 383	1 456	1 529	1 603
Elkostnad/m ² totalyta	18	25	23	16
Värmekostnad/m ² totalyta	160	169	165	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	29	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	25	25	9
Soliditet (%)	55	53	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	44	138	-642	-439
Nettoomsättning (tkr)	1 002	984	927	935

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 340 m² bostäder och 177 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	1 414 053	0	0	1 414 053
Upplåtelseavgifter	1 891 364	0	0	1 891 364
Fond för yttre underhåll	225 360	112 680	0	112 680
Balkongfond	13 930	4 730	0	9 200
S:a bundet eget kapital	3 544 707	117 410	0	3 427 297
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 112 967	-112 680	137 831	-1 138 118
Årets resultat	44 080	44 080	-137 831	137 831
S:a ansamlad förlust	-1 068 887	-68 600	0	-1 000 287
S:a eget kapital	2 475 820	48 810	0	2 427 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	44 080
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 287
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 680
summa balanserat resultat	-1 068 887

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

163 375
-905 512

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	1 002 393	984 091
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 443	22 949
Summa rörelseintäkter		1 019 836	1 007 040
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-719 912	-621 336
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 124	-96 370
Personalkostnader	Not 6	-60 582	-65 638
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-49 784	-47 237
Summa rörelsekostnader		-937 402	-830 581
RÖRELSERESULTAT		82 434	176 459
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 354	-38 628
Summa finansiella poster		-38 354	-38 628
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		44 080	137 831
ÅRETS RESULTAT		44 080	137 831

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	4 042 524	4 092 308
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 042 524	4 092 308
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 045 324	4 095 108
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 445
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	272 978	520 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	4 730	0
Summa kortfristiga fordringar		277 708	523 280
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		176 290	1
Summa kassa och bank		176 290	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		453 998	523 281
SUMMA TILLGÅNGAR		4 499 322	4 618 389

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 305 417	3 305 417
Fond för yttre underhåll	Not 14	225 360	112 680
Balkongfond		13 930	9 200
Summa bundet eget kapital		3 544 707	3 427 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 112 967	-1 138 118
Årets resultat		44 080	137 831
Summa fritt eget kapital		-1 068 887	-1 000 287
SUMMA EGET KAPITAL		2 475 820	2 427 010
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	960 000	1 140 000
Summa långfristiga skulder		960 000	1 140 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	893 092	811 220
Leverantörsskulder		28 252	52 917
Övriga skulder		60 289	45 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	81 869	141 692
Summa kortfristiga skulder		1 063 502	1 051 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 499 322	4 618 389

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fiber	20 år	20 år

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	716 097	716 097
Hyror lokaler	271 402	218 260
Bredbandsintäkter	40 766	26 269
Hysesrabatt	-33 927	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 080	23 485
Öresutjämning	-25	-19
	1 002 393	984 091

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	16 962	0
Övriga intäkter	481	22 949
	17 443	22 949

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 055	21 708
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 674
	Städning entreprenad	34 528	34 722
	Mattvätt/Hyrmattor	9 234	9 243
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 983
	Hissbesiktning	1 413	1 375
	Gård	787	0
	Serviceavtal	4 486	4 138
	Förbrukningsmateriel	1 390	198
		73 893	95 041
	Reparationer		
	Lokaler	2 294	0
	Tvättstuga	31 627	0
	Lås	1 538	0
	Installationer	0	12 375
	VVS	0	3 188
	Värmeanläggning/undercentral	0	27 707
	Hiss	3 297	539
	Tak	0	4 469
	Fasad	0	4 365
		38 756	52 643
	Periodiskt underhåll		
	Tak	163 375	0
		163 375	0
	Taxebundna kostnader		
	El	26 753	38 273
	Värme	242 860	255 747
	Vatten	39 070	44 660
	Sophämtning/renhållning	15 599	18 769
		324 282	357 449
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 321	24 553
	Kabel-TV	5 591	5 528
	Bredband	35 316	34 355
		66 228	64 436
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 379	51 767
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	719 912	621 336
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	300	60
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 000
	Föreningskostnader	438	1 144
	Styrelseomkostnader	3 850	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 288
	Förvaltningsarvode	63 340	62 358
	Administration	1 862	2 631
	Korttidsinventarier	0	2 089
	Konsultarvode	17 334	5 375
		107 124	96 370

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 100	49 950
	Sociala kostnader	14 482	15 688
		60 582	65 638
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	42 144	42 144
	Förbättringar	7 640	5 093
		49 784	47 237
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 750 405	6 597 605
	Nyanskaffningar	0	152 800
	Utgående anskaffningsvärde	6 750 405	6 750 405
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 658 097	-2 610 860
	Årets avskrivningar enligt plan	-49 784	-47 237
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 707 881	-2 658 097
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 042 524	4 092 308
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 023 000	1 023 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 908 000	15 908 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		50 908 000	50 908 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 000 000	50 000 000
	Lokaler	908 000	908 000
		50 908 000	50 908 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 959	110 959
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	110 959	110 959
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-110 959	-110 959
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 959	-110 959
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 000	7 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 000	7 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 000	-7 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 000	-7 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11 649	11 649
	Skattefordran	14 601	16 213
	Klientmedel hos SBC	246 728	492 973
		272 978	520 835
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Balkongtillägg	4 730	0
		4 730	0

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	112 680	112 680
	Reservering enligt stadgar	112 680	112 680
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-112 680
	Vid årets slut	225 360	112 680

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	2,200 %	1 020 000	1 080 000	2022-11-16
	Nordea	1,540 %	120 000	140 000	2021-10-12
	Nordea	1,570 %	713 092	731 220	2021-01-09
	Summa skulder till kreditinstitut		1 853 092	1 951 220	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-893 092	-811 220	
			960 000	1 140 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 362 452 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 160 000	5 160 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	0	7 462
	Sophämtning	0	2 442
	Arvoden	0	28 000
	Sociala avgifter	0	8 797
	Ränta	3 289	3 407
	Avgifter och hyror	78 580	91 584
		81 869	141 692

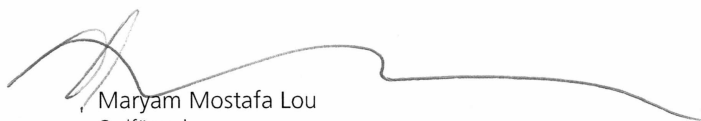
Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har ny leverantör av ekonomisk förvaltning fr.o.m. 1 januari, Nabo. Under året planeras bl.a. för viss reparation av fasad samt bättra på målningen i delar av trapphuset.

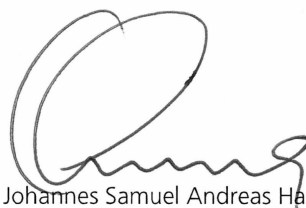
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens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

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 3 2021



Maryam Mostafa Lou
Ordförande



Johannes Samuel Andreas Harlevi
Vice ordförande



Tomas Kent Gunnå
Ledamot



John Jesper Mattsson
Ledamot



Tomas Westerbrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2021
KPMG



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 4, org. nr 716416-6923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 4 för år 2020.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 april 2021

KPMG AB



Magnus Prööm

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	715 980	716 097	716 000
Hyror lokaler	272 148	271 402	271 500
Bredbandsintäkter	37 932	40 766	35 316
Hyesrabatt	0	-33 927	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 000	8 080	15 000
Öresutjämning	0	-25	0
Extra statligt stöd	0	16 962	0
Övriga intäkter	0	481	0
	1 041 060	1 019 836	1 037 816
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-22 500	-22 055	-22 140
Fastighetskötsel beställning	0	0	-20 000
Städning entreprenad	-36 000	-34 528	-34 440
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-9 234	-9 240
Hissbesiktning	-2 000	-1 413	-1 600
Myndighetstillsyn	0	0	-5 000
Gård	0	-787	0
Serviceavtal	-5 000	-4 486	-2 200
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 390	-2 000
	-78 500	-73 893	-96 620
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-9 000
Lokaler	0	-2 294	0
Tvättstuga	0	-31 627	0
Lås	0	-1 538	0
Hiss	0	-3 297	0
Fasad	0	0	-30 000
	-40 000	-38 756	-39 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-160 000	0	-30 000
Tak	0	-163 375	-160 000
	-160 000	-163 375	-190 000
Taxebundna kostnader			
El	-30 000	-26 753	-40 000
Värme	-260 000	-242 860	-251 000
Vatten	-45 000	-39 070	-45 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-15 599	-20 000
	-354 000	-324 282	-356 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-25 321	-25 000
Kabel-TV	-6 000	-5 591	-5 600
Bredband	-37 932	-35 316	-35 316
	-69 932	-66 228	-65 916
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 000	-53 379	-51 795
	-52 000	-53 379	-51 795

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-600	-300	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 000	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-3 850	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-63 000	-63 340	-64 800
Administration	-4 000	-1 862	-3 000
Konsultarvode	0	-17 334	-5 500
	-99 600	-107 124	-101 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-46 100	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 482	-13 828
	-65 000	-60 582	-63 828
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 144	-51 000
Förbättringar	-8 000	-7 640	0
	-51 000	-49 784	-51 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-970 032	-937 402	-1 015 459
RÖRELSERESULTAT	71 028	82 434	22 357
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-39 000	-38 278	-37 000
Övriga räntekostnader	0	-76	0
	-39 000	-38 354	-37 000
RESULTAT	32 028	44 080	-14 643

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