



# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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 Primusbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2015 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 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

Rolf Anders Långberg	Ordförande	
Helena Hellerqvist	Sekreterare	
Emma Inga Charlotta Asp	Kassör	
Susanne Christina Anzén	Ledamot	
Dan Love Erik Rexhammar	Ledamot	Har valt att sluta i styrelsen under januari 2020
Annika Maria Tjernlund	Ledamot	Har valt att sluta i styrelsen under hösten 2019
Mirjam Loulou Cherinet	Suppleant	
Jessica Maria Dorsander	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Eva Marie Toresson  
Rabia Rana

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Toresson Revision AB  
Toresson Revision

### Valberedning

Jonna Johansson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Primusköket 10	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

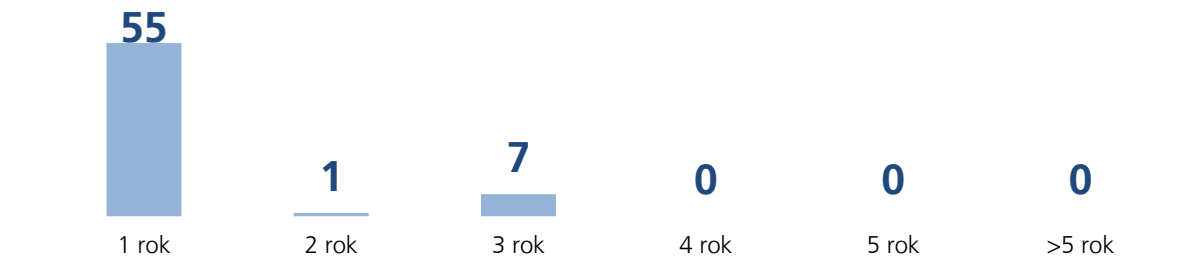
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 853 m<sup>2</sup>, varav 2 853 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ulf Thorén	12 m <sup>2</sup>	Tills vidare

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga hus 18  
Tvättstuga hus 20

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades Den har uppdaterats löpande av styrelsen..

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya entrémattor	2018	
Byte av torktumlare	2018	Hus nr 20
Byte av tvättmaskin	2018	Hus nr 18
Byte av Rökluckor	2017	Hus nr 20
Byte av tvättmaskin	2016	En maskin i nr 18 och en i nr 20
Renovering av sockel på nr 20	2016	
Brandsläckare/lärm	2016	Genomfört
Byte av torktumlare	2016	Hus nr 18
Fönsterrenovering	2015	Genomfört
Stamspolning	2015	
Modernisering av hiss i nr 20	2015	Hissen i nr 20 är ombyggt
Radonmätning	2015	Genomfört/godkänd
Byte av maskiner i tvättstuga	2014	Byte av 2 maskiner i nr 20
OVK	2013 - 2014	Genomfört
Installation av höghastighetsbredband via AllTele	2012	Genomfört
Ombyggnation av soprum	2012	Genomfört
Installation av nya entréportar	2011	Genomfört i december 2011
Spolning av stammar	2010	
Installation av vattenbesparing	2009	Genomfört
Installation av säkerhetsdörrar, ommålning trapphus	2007 - 2008	Genomfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av postrum hus	2019-2020	Planeras utföras under 2020
OVK	2019-2020	Utfördes i januari 2020
Modernisering av hiss i nr 18	2019-2020	Planeras utföras under 2020
Tvätt av fasad och balkonger	2020	
Energideklaration	2022	
Renovation fjärrvärme	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

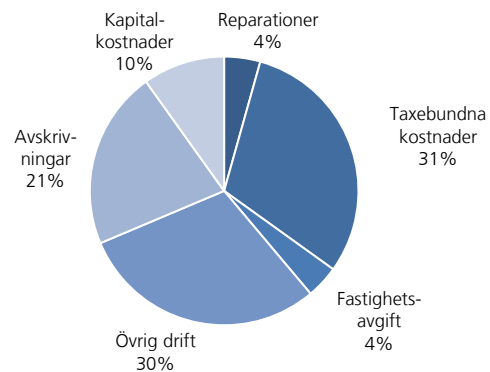
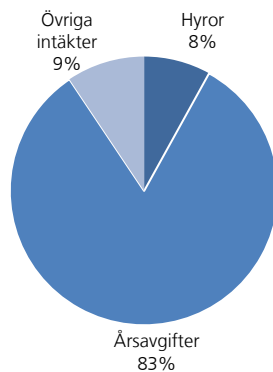
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem & AllTele
Hiss och jour	Otis
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Åkerlunds
Bevakningsavtal för snöskottning av tak	BM Service AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 809 757</b>	<b>3 001 220</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 253 861	2 247 457
Finansiella intäkter	64	98
Minskning kortfristiga fordringar	61 224	9 468
Medlemsinsatser	0	2 540 000
	<b>2 315 149</b>	<b>4 797 023</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 490 508	1 662 273
Finansiella kostnader	213 835	199 317
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	53 375
Minskning av långfristiga skulder	0	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	156 831	73 521
	<b>1 861 174</b>	<b>3 988 486</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 263 732</b>	<b>3 809 757</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>453 975</b>	<b>808 537</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 1 377 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	691	689	680	678
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 094	1 078	1 237	1 463
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 195	5 195	5 937	5 937
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	31	26	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	145	144	143	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	35	37	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	75	70	69	40
Soliditet (%)	77	77	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	86	-74	-161	139
Nettoomsättning (tkr)	2 159	2 140	2 142	2 179

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 853 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	50 551 663	0	0	50 551 663
Upplåtelseavgifter	2 564 995	0	0	2 564 995
Fond för yttre underhåll	2 397 563	324 840	-91 425	2 164 148
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>55 514 221</b>	<b>324 840</b>	<b>-91 425</b>	<b>55 280 806</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 188 662	-324 840	17 237	-6 881 059
Årets resultat	85 871	85 871	74 188	-74 188
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 102 791</b>	<b>-238 969</b>	<b>91 425</b>	<b>-6 955 247</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>48 411 430</b>	<b>85 871</b>	<b>0</b>	<b>48 325 559</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	85 871
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 863 822
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-324 840
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 102 791</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-7 102 791</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 159 326	2 140 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 535	107 373
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 253 861</b>	<b>2 247 457</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 250 178	-1 312 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 481	-270 469
Personalkostnader	Not 6	-78 849	-78 853
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-463 711	-460 153
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 954 219</b>	<b>-2 122 426</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>299 642</b>	<b>125 031</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 835	-199 317
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-213 771</b>	<b>-199 219</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>85 871</b>	<b>-74 188</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>85 871</b>	<b>-74 188</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	58 429 709	58 893 420
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>58 429 709</b>	<b>58 893 420</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 9</span>	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>58 433 209</b>	<b>58 896 920</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	7 476	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	2 369 486	1 983 711
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 376 962</b>	<b>1 983 711</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 897 020	1 897 520
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 897 020</b>	<b>1 897 520</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 273 982</b>	<b>3 881 231</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>62 707 192</b>	<b>62 778 152</b>

## Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 116 658	53 116 658
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 397 563	2 164 148
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 514 221</b>	<b>55 280 806</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 188 662	-6 881 059
Årets resultat		85 871	-74 188
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 102 791</b>	<b>-6 955 247</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>48 411 430</b>	<b>48 325 559</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 000 000	14 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	0
Leverantörsskulder		119 815	168 620
Skatteskulder		8 414	92 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	167 533	191 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 295 762</b>	<b>452 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 707 192</b>	<b>62 778 152</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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Soprum/sophus	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 861 085	1 856 435
Hyror bostäder	169 064	166 470
Hyror lokaler	6 000	6 000
Hyror förråd	6 000	3 600
Bredbandsintäkter	107 880	107 590
Avgift andrahandsuthyrning	9 300	0
Öresutjämning	-4	-11
	<b>2 159 326</b>	<b>2 140 084</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	94 535	94 535
Övriga intäkter	0	12 838
	<b>94 535</b>	<b>107 373</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	52 028	50 953
	Fastighetskötsel beställning	16 276	25 300
	Snöröjning/sandning	5 000	5 000
	Städning entreprenad	52 128	50 954
	Städning enligt beställning	15 148	18 101
	Mattvätt/Hyrmattor	10 465	4 844
	Hissbesiktning	11 916	0
	Gemensamma utrymmen	613	0
	Sophantering	0	1 313
	Serviceavtal	11 729	21 351
	Förbrukningsmateriel	1 544	7 199
	Teleport/hissanläggning	0	1 319
	Störningsjour och larm	6 376	0
	Brandskydd	5 115	563
		<b>188 337</b>	<b>186 897</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	39 754	6 277
	Entré/trapphus	0	1 125
	Lås	4 294	7 900
	VVS	0	13 848
	Ventilation	6 014	0
	Elinstallationer	7 892	8 113
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 883	2 471
	Vattenskada	33 690	39 843
		<b>95 527</b>	<b>79 576</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	37 750
	Entré/trapphus	0	53 675
		<b>0</b>	<b>91 425</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	87 284	88 542
	Värme	414 564	410 746
	Vatten	91 435	100 577
	Sophämtning/renhållning	52 666	66 633
	Grovsopor	17 160	9 600
		<b>663 109</b>	<b>676 098</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	91 013	64 094
	Kabel-TV	12 893	16 938
	Bredband	112 548	113 692
		<b>216 454</b>	<b>194 724</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>86 751</b>	<b>84 231</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 250 178</b>	<b>1 312 951</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	3 095	0
	Tele- och datakommunikation	4 044	3 575
	Juridiska åtgärder	0	37 563
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 125
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	1 406	2 589
	Styrelseomkostnader	5 647	8 188
	Fritids- och trivselkostnader	1 532	1 055
	Förvaltningsarvode	113 348	109 918
	Förvaltningsarvoden övriga	0	375
	Administration	2 693	5 271
	Konsultarvode	417	77 972
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 705	6 220
		<b>161 481</b>	<b>270 469</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	60 000	60 001
	Sociala kostnader	18 849	18 852
		<b>78 849</b>	<b>78 853</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	405 505	405 505
	Förbättringar	58 206	54 648
		<b>463 711</b>	<b>460 153</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	63 321 376	63 356 764
	Nyanskaffningar	0	-35 388
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 321 376</b>	<b>63 321 376</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 427 956	-4 056 566
	Årets avskrivningar enligt plan	-463 711	-460 153
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 891 667</b>	<b>-4 516 718</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>58 429 709</b>	<b>58 893 420</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 176 648	16 176 648
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	57 000 000	39 000 000
		<b>102 000 000</b>	<b>72 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	102 000 000	72 000 000
		<b>102 000 000</b>	<b>72 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	2 774	71 474
	Klientmedel hos SBC	2 366 712	1 912 237
		<b>2 369 486</b>	<b>1 983 711</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 164 148	2 198 083
	Reservering enligt stadgar	324 840	216 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-91 425	-249 935
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 397 563</b>	<b>2 164 148</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
Swedbank	1,338 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
Swedbank	1,770 %	8 000 000	8 000 000	2022-01-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 000 000	0	
		<b>8 000 000</b>	<b>14 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	26 475 000	26 475 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	25 449	25 215
Avgifter och hyror	142 084	166 238
	<b>167 533</b>	<b>191 453</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2020 planeras ett större underhåll eller byte av hissen i port 18.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 28/4 2020




Rolf Anders Långberg  
Ordförande




Helena Hellerqvist  
Sekreterare



Emma Inga Charlotta Asp  
Kassör



Susanne Christina Anzén  
Ledamot



Mirjam Loulou Cherinet  
Tjänstgörande suppleant



Jessica Maria Dorsander  
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 15,5 2020



Carina Eva Marie Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Primusbacken, org.nr 769607-7655.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Primusbacken för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Primusbacken för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

U

### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2020



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 861 000	1 861 085	1 861 000
Hyror bostäder	169 000	169 064	166 000
Hyror lokaler	6 000	6 000	6 000
Hyror förråd	6 000	6 000	3 000
Bredbandsintäkter	107 000	107 880	107 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 300	0
Öresutjämning	0	-4	0
Återbäring försäkringsbolag	0	94 535	0
	<b>2 149 000</b>	<b>2 253 861</b>	<b>2 143 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-54 000	-52 028	-53 000
Fastighetskötsel beställning	-21 000	-16 276	-18 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-5 000	-20 000
Städning entreprenad	-54 000	-52 128	-53 000
Städning enligt beställning	-18 000	-15 148	-14 000
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	-10 465	-7 000
Hissbesiktning	-5 000	-11 916	-7 000
Bevakning	0	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	-613	0
Sopphantering	-1 000	0	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-23 000	-11 729	0
Förbrukningsmateriel	-6 000	-1 544	-5 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	0	0
Störningsjour och larm	-2 000	-6 376	0
Brandskydd	-1 000	-5 115	-1 000
	<b>-215 000</b>	<b>-188 337</b>	<b>-185 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-53 000	0	-106 000
Tvättstuga	0	-39 754	0
Lås	0	-4 294	0
Ventilation	0	-6 014	0
Elinstallationer	0	-7 892	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 883	0
Vattenskada	0	-33 690	0
	<b>-53 000</b>	<b>-95 527</b>	<b>-106 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	-60 000	0	-105 000
Ventilation	-25 000	0	-28 000
Hiss	-510 000	0	-510 000
Balkonger/altaner	-80 000	0	-25 000
	<b>-675 000</b>	<b>0</b>	<b>-668 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-93 000	-87 284	-79 000
Värme	-428 000	-414 564	-425 000
Vatten	-101 000	-91 435	-107 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-52 666	-61 000
Grovsopor	-10 000	-17 160	-11 000
	<b>-702 000</b>	<b>-663 109</b>	<b>-683 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-67 000	-91 013	-52 000
Självrisk	0	0	-90 000
Kabel-TV	-18 000	-12 893	-18 000
Bredband	-119 000	-112 548	-119 000
	<b>-204 000</b>	<b>-216 454</b>	<b>-279 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-86 807	-86 751	-86 000
	<b>-86 807</b>	<b>-86 751</b>	<b>-86 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	-3 095	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	-4 044	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 975	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 619	-16 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 406	-4 000
Styrelseomkostnader	-9 000	-5 647	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 532	0
Förvaltningsarvode	-116 000	-113 348	-112 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	0	0
Administration	-9 000	-2 693	-8 000
Konsultarvode	0	-417	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-10 705	-7 000
	<b>-168 000</b>	<b>-161 481</b>	<b>-163 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-18 849	-19 000
	<b>-79 000</b>	<b>-78 849</b>	<b>-79 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-406 000	-405 505	-405 505
Förbättringar	-59 000	-58 206	-53 000
	<b>-465 000</b>	<b>-463 711</b>	<b>-458 505</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 647 807</b>	<b>-1 954 219</b>	<b>-2 707 505</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-498 807</b>	<b>299 642</b>	<b>-564 505</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Låneräntor	-220 000	-213 710	-264 000
Räntekostnader skattekonto	0	-124	0
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	<b>-220 000</b>	<b>-213 771</b>	<b>-264 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-718 807</b>	<b>85 871</b>	<b>-828 505</b>

# 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)