



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bergslagen 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.

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 Bergslagen 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 2026.
- 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 i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 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

Carl Fredrik Lindgren	Ledamot	
Hans Olof Vilhelm Josander	Ledamot	F o m. 26/6 2020
Alexandra Kosovic	Ledamot	
Gustaf Adam Simon Sjögren	Ledamot	

Mikko Robin Alexander Keinonen	Suppleant
Karin Margareta Öhman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

#### Valberedning

Jacob Kohnke Gerlee

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BERGSLAGEN 4	1938	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

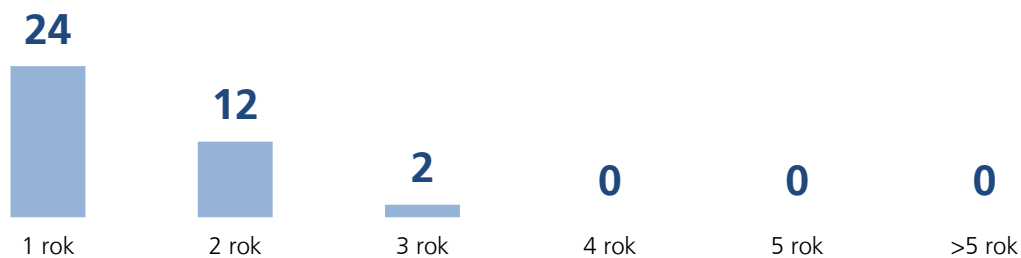
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 694 m<sup>2</sup>, varav 1 694 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Barnvagnsutrymme  
Gård



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2020 (supplement).

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av av snörasskydd och säkerhetsarrangemang på tak	2020	
Installation av dörrar på hisskorgar	2020	
Komplettering av OVK-besiktning	2020	
Inköp av tvättmaskin	2020	
Nytt kontrollkort till hiss	2019	A-uppgång
Reparation av torktumlare och tvättmaskin	2019	
OVK-besiktning av fastigheten	2019	Vissa åtgärder återstår
Målning av entréparti	2019	
Målning av fönster mot Kammakargatan	2019	
Byte av avloppsstammar i källaren	2019	
Genomgång av brandsäkerhet med åtgärder	2018	
Spolning av brunnar på gården	2018	
Spolning av stammar	2017	
Installation av säkerhetsdörrar	2017	Samtliga lägenheter
Injustering av värmesystem	2016 - 2017	
Installation av ny tvättmaskin	2014	
Installation av nya radiatorventiler	2014	
OVK-besiktning av fastigheten	2014	
Installation av nya kallvattenrör i källaren	2014	
Sanering av asbestisolerade VVC-rör i källaren	2013	
Dragnig och installation av fibernätverk	2013	
Installation av ny torktumlare	2012	
Byte av undercentral för fjärrvärme	2012	
Installation av värmeslingor i stuprören	2010	
Målning av fönster mot gården	2010	
Renovering av fasad mot gatan och gården	2009 - 2010	
Rengöring och målning av tak	2008	
Spolning av stammar	2008	
Målning av fönster mot gatan	2007	
Renovering av gården	2005	
Byte av elstigar	2004	
Renovering av hissar	2001	
Renovering av trappuppgång	2001	
Stambyte	1996 - 1997	
Takomläggning	1992 - 1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte slussventil	2021	
Stamspolning	2021	
Byte av soprumsutrustning	2023	Byte när behov uppstår
Relining av avlopp under trottoar	2023	
Byte av hiss och karusell i soprum	2023	
Målning av fönster mot gården	2023	
Helmålning av trapphus	2024	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Nytorget Fastigheter AB
Städning i gemensamma utrymmen	Gugensson Tjänst
Bredbandstjänster	Ownit AB
Hissunderhåll och jour	Hisspartner i Stockholm AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El i gemensamma utrymmen	Energikundservice Sverige AB
Takskottning	Takjour AB
Mattor i trapphus	Berendsen Textiservice AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Hämtning av hushållssopor	Stockholm Avfall AB

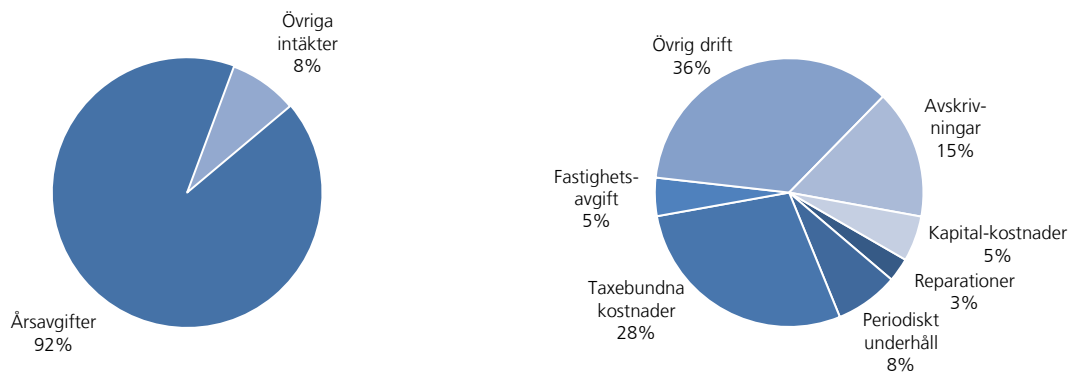
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 013 277</b>	<b>1 645 796</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 285 051	1 310 203
Finansiella intäkter	160	373
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 049
Balkongfond	8 514	8 370
Ökning av kortfristiga skulder	0	30 031
	<b>1 293 725</b>	<b>1 353 026</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	930 209	1 918 114
Finansiella kostnader	64 607	67 431
Ökning av materiella anläggningstillgångar	346 070	0
Minskning av kortfristiga skulder	6 110	0
	<b>1 346 996</b>	<b>1 985 545</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>960 006</b>	<b>1 013 277</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-53 271</b>	<b>-632 519</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

- Kvarstående OVK-anmärkningar har åtgärdats och godkänd besiktning har genomförts.
- Energideklaration har tagits fram.
- Dörrar har monterats på hissorgarna. Klämskydd har monterats på hissdörrarna på varje våningsplan.
- Snörasskydd har monterats på taket. Gångbryggor och stegar har bytts. Nya har lagts till. Genomtrampningskydd har installerats.
- En ny tvättmaskin har köpts in. Den ersätter en uttjänt maskin.
- På gården har områden med marksten och planteringar rensats.
- Planerad stamspolning har senarelagts eftersom det bedömdes som olämpligt att utföra arbete i alla lägenheter under Covid-pandemin.
- Målning av fönster på gårdssidan har senarelagts eftersom skicket visade sig vara bättre än förväntat.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	696	696	696	696
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 542	3 542	3 542	3 542
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	21	20	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	140	157	144
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	23	24	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	38	40	31	26
Soliditet (%)	9	8	18	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	107	-857	173	-927
Nettoomsättning (tkr)	1 271	1 296	1 270	1 259

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 694 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	348 326	0	0	348 326
Upplåtelseavgifter	3 201 008	0	0	3 201 008
Fond för yttre underhåll	288 000	288 000	-555 297	555 297
Balkongfond	90 343	8 514	0	81 829
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 927 676</b>	<b>296 514</b>	<b>-555 297</b>	<b>4 186 460</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 392 205	-288 000	-301 679	-2 802 526
Årets resultat	107 402	107 402	856 976	-856 976
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 284 803</b>	<b>-180 598</b>	<b>555 297</b>	<b>-3 659 502</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>642 873</b>	<b>115 916</b>	<b>0</b>	<b>526 958</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	107 402
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 104 205
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 284 803</b>

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

90 604
<b>-3 194 199</b>

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	1 270 551	1 295 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 500	14 250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 285 051</b>	<b>1 310 203</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-812 387	-1 771 695
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 822	-146 419
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-182 994	-182 007
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 113 203</b>	<b>-2 100 121</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>171 849</b>	<b>-789 918</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160	373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 607	-67 431
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 447</b>	<b>-67 058</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>107 402</b>	<b>-856 976</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>107 402</b>	<b>-856 976</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7,13	5 789 349	5 672 071
Maskiner	Not 8	45 798	0
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 835 147</b>	<b>5 672 071</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 835 147</b>	<b>5 672 071</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 025 206	1 078 477
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 025 206</b>	<b>1 078 477</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 025 206</b>	<b>1 078 477</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 860 353</b>	<b>6 750 548</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		3 549 334	3 549 334
Fond för yttre underhåll	Not 11	288 000	555 297
Balkongfond		90 343	81 829
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 927 676</b>	<b>4 186 460</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 392 205	-2 802 526
Årets resultat		107 402	-856 976
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 284 803</b>	<b>-3 659 502</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>642 873</b>	<b>526 958</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 700 348	2 700 348
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 700 348</b>	<b>2 700 348</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 299 348	3 299 348
Leverantörsskulder		83 367	98 647
Skatteskulder		5 407	4 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	129 010	121 013
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 517 132</b>	<b>3 523 242</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 860 353</b>	<b>6 750 548</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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40-60 år	40 år
Fasad	34 år	34 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Bredband	15 år	15 år
Hiss	35 år	0
Maskiner	5 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 179 356	1 179 356
Bredbandsintäkter	72 504	72 504
Avgift andrahandsuthyrning	18 681	44 095
Öresutjämnning	10	-2
	<b>1 270 551</b>	<b>1 295 953</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	10 500	9 250
Övriga intäkter	4 000	5 000
	<b>14 500</b>	<b>14 250</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 748	41 424
	Fastighetsskötsel beställning	16 531	4 988
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 800	17 788
	Snöröjning/sandning	4 719	4 719
	Städning entreprenad	43 200	43 200
	Mattvätt/Hyrmattor	4 631	4 252
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 500	15 188
	Hissbesiktning	2 373	2 324
	Myndighets tillsyn	0	9 875
	Gemensamma utrymmen	4 175	11 697
	Gård	0	308
	Serviceavtal	9 534	11 280
	Förbrukningsmateriel	1 540	5 514
	Brandskydd	0	94 998
		<b>146 751</b>	<b>267 555</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 546	4 559
	Sophantering/återvinning	0	23 113
	Entré/trapphus	2 013	0
	Lås	1 710	0
	VVS	6 481	0
	Ventilation	9 431	17 900
	Elinstallationer	7 722	0
	Hiss	1 303	40 388
	Skador/klotter/skadegörelse	0	46 839
		<b>33 206</b>	<b>132 799</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	656 646
	Hiss	24 375	0
	Tak	66 229	0
	Fönster	0	168 553
		<b>90 604</b>	<b>825 199</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	24 724	35 971
	Värme	222 923	236 936
	Vatten	51 567	38 737
	Sophämtning/renhållning	34 317	25 918
	Grovsopor	0	5 974
		<b>333 531</b>	<b>343 536</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	74 772	71 125
	Kabel-TV	6 717	6 652
	Bredband	72 504	72 504
		<b>153 993</b>	<b>150 281</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>54 302</b>	<b>52 326</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>812 387</b>	<b>1 771 695</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	500
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	438	3 410
	Styrelseomkostnader	0	5 700
	Fritids- och trivselkostnader	0	552
	Förvaltningsarvode	87 404	86 076
	Administration	2 031	4 342
	Konsultarvode	7 000	25 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 220
		<b>117 822</b>	<b>146 419</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	30 590	30 590
	Förbättringar	152 404	151 417
		<b>182 994</b>	<b>182 007</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 296 873	8 296 873
	Nyanskaffningar	300 272	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 597 145</b>	<b>8 296 873</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 624 802	-2 442 795
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 994	-182 007
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 807 796</b>	<b>-2 624 802</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 789 349</b>	<b>5 672 071</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	118 847	118 847
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
		<b>57 400 000</b>	<b>57 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	57 400 000	57 400 000
		<b>57 400 000</b>	<b>57 400 000</b>

<b>Not 8</b>	MASKINER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	89 750	89 750
	Nyanskaffningar	45 798	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>135 548</b>	<b>89 750</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-89 750	-89 750
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-89 750</b>	<b>-89 750</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>45 798</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 142	11 142
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 142</b>	<b>11 142</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 142	-11 142
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 142</b>	<b>-11 142</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	65 200	65 200
	Klientmedel hos SBC	960 006	1 013 277
		<b>1 025 206</b>	<b>1 078 477</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	555 297	288 000
	Reservering enligt stadgar	288 000	288 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-555 297	-20 703
	<b>Vid årets slut</b>	<b>288 000</b>	<b>555 297</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,880 %	599 000	599 000	2021-08-03
Nordea	0,767 %	2 700 348	2 700 348	2021-03-23
Nordea	1,050 %	2 700 348	2 700 348	2022-04-20
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 999 696</b>	<b>5 999 696</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 299 348	-3 299 348	
		<b>2 700 348</b>	<b>2 700 348</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 999 696 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	6 580	7 504
Avgifter och hyror	113 040	113 509
VVS	6 481	0
Elinstallationer	2 909	0
	<b>129 010</b>	<b>121 013</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Det finns inga väsentliga händelser att redovisa efter verksamhetsårets slut.
- Planerade underhållsarbeten listas separat.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 5,4 2021



Hans Olof Vilhelm Josander  
Ledamot



Gustaf Adam Simon Sjögren  
Ledamot



Alexandra Kosovic  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6,4 2021



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergslagen 4, org.nr 702000-1496.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergslagen 4 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 uppstå 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 Bergslagen 4 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

### **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.

### **Revisorers 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:

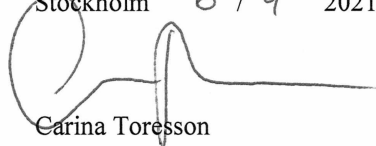
1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 614 2021  
  
Carina Toresson

# 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)