



# 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 Asken 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-22 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

Ulf Tage Enhörning	Ordförande
Jonas Broman	Vice ordförande
Ewa Maria Laestander	Ledamot
Johan Torsten Nordenfelt	Ledamot
Dany Patrick Christopher Palm	Ledamot

Camilla Sofia Boman	Suppleant
Pär Märten Mårtensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Tobias Andersson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

#### Valberedning

Therese Håman	
Anna Ullman	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-16.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-09. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Asken 16	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1917 och består av 1 flerbostadshus.

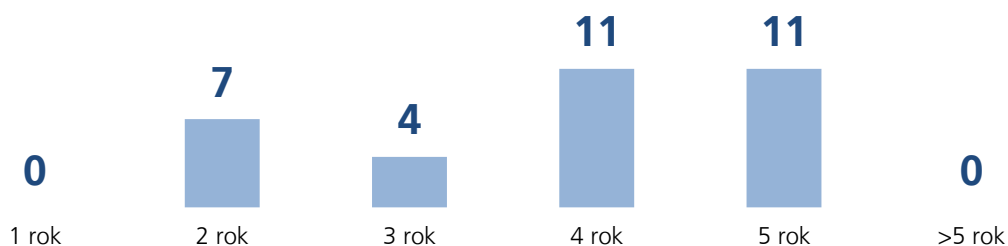
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 165 m<sup>2</sup>, varav 4 264 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 901 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Detaljhandel	78 m <sup>2</sup>	2023-11-30
Detaljhandel	299 m <sup>2</sup>	2024-02-28
Showroom	98 m <sup>2</sup>	2022-05-31
Kontor	420 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Vinförråd	5 m <sup>2</sup>	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Partiellt rörstambyte i 1B	2020	Byte av en stam i uppgång 1B från 5: våningen ner till källare. I samband med detta installerades också brandstrypare mellan våningsplanen.
Uppdatering vattenledningar	2020	Byte av äldre vattenledningar i källaren.
Huvudvattenledning	2019	Föreningens huvudvattenledning (avstängning och rördragning) har uppdaterats & flyttats.
Ventilation	2019 - 2020	Förbättring av ventilation i lokaler.
Brandskyddsarbete	2018	Styrelsen har gjort omfattande översyn av fastighetens brandskydd och bland annat installerat nya rökluckor. Systematiskt brandskyddsarbete bedrivs.
Innergården	2017	Förbättrad belysning installerad
Värmecentralen	2017	Ny dörr och nytt lås till värmecentralen installerades för att öka säkerheten och tillgänglighet.
Hissar	2016 - 2020	Årliga kontroller av hissarna sker. Tekniska uppdateringar har genomförts 2017-2018 och ytterligare uppdateringar sker vid behov.
OVK lokaler	2014 - 2021	OVK genomfördes under 2014, arbeten beräknas fortsätta under 2020-2021 och får anses vara ett lite större projekt. Se nedan angående planerade underhållsarbeten.
OVK bostäder	2014 - 2021	Löpande kontroller inleddes under 2014, beräknas fortsätta under 2021.
Omputsning av fasad	2011 - 2013	Partiell uppfräschning av fasad mot gård har genomförts under 2012 & 2013. Följs upp kontinuerligt.
Entréportar	2011 - 2013	Ny entrédörr och lås/öppningsmekanism i 1B installerades under 2012. Löpande underhåll av portarna och mekanismerna sker varje år.
Balkonger	2010 - 2018	Medlems ansvar. Nyinstallationer genomfördes under 2010 och under 2018 ordnades kostnadsfri översyn och tätning av balkongdörrar för att spara energi. Trapphus- samt vädringsbalkonger målades 2012.
Elstambyte	2010	Inget behov för närvarande, dock har vissa förbättringsarbeten skett i samband med trapphusreovering.
Renovering av trapphusen	2010 - 2011	Uppfräschning av trapphusen i 1A och primärt 1B under december 2010. Inga ytterligare åtgärder planerade. Trapphusen fräschas upp löpande flera gånger varje år.
Innergården	2010 - 2012	Underhåll av gården sker löpande. Under 2012 gjordes en omfattande ansiktslyftning och ny dränering lades ned.
Översyn av hiss i 1A	2009 - 2014	Översyn genomförd 2014. Estetisk renovering skedde 2015. Årliga kontroller sker.
Värmeväxlare	2007	Nyinstallerad under 2007. Ingen planerad åtgärd i nuläget.
Rörstambyte	2006 - 2008	90 % av fastighetens stammar är bytta eller befunda i gott skick sedan 2006. Resterande sker löpande genom kontroll och eventuellt åtgärdande i samband med att boende genomför renovering av badrum.
Omläggning av tak	2004	Nytt tak 2004.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation- större projekt och genomförande i bostäder och lokaler har börjat projekteras.	2016-2022	Projektet löper på med noggrann uppföljning från styrelsen vad gäller åtgärder och kostnader och bedöms fortgå under 2021-2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem & Stockholms Stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Fortum
Grovsopor	Liselotte-Lööf
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Fortum
Hissmekanik	Hissgruppen
Låsteknik	Nybergs Lås
Snöröjning av tak	WM-tak
Fastighetsskötsel	P O S Fastighetsvård
Städning	Helgeborgs Städtjänst
Teknisk fastighetsjour	Securitas

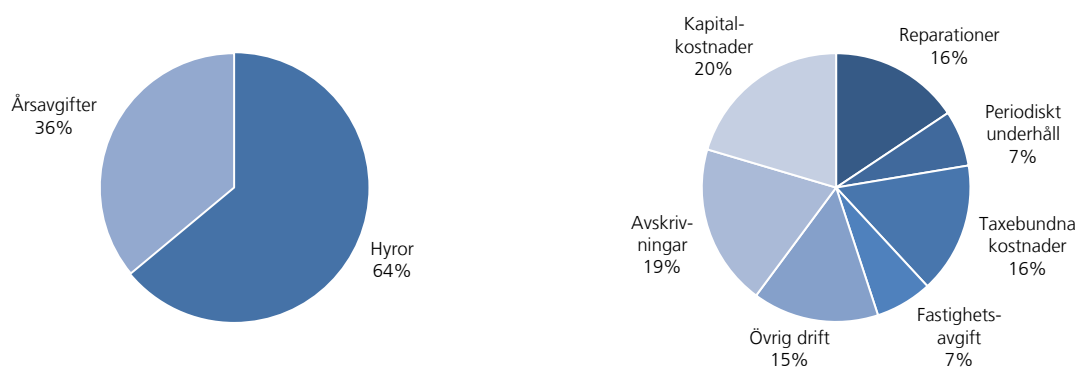
### Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 064 043</b>	<b>6 242 587</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 670 240	4 378 304
Finansiella intäkter	25 780	17 325
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 009
Balkongfond	15 373	15 113
Ökning av kortfristiga skulder	25 223	0
	<b>4 736 616</b>	<b>4 416 751</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 857 192	2 269 431
Finansiella kostnader	971 939	947 038
Ökning av kortfristiga fordringar	45 287	0
Minskning av långfristiga skulder	2 235 040	235 040
Minskning av kortfristiga skulder	0	143 786
	<b>6 109 458</b>	<b>3 595 294</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 691 201</b>	<b>7 064 043</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 372 843</b>	<b>821 456</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

OVK - fortsatta arbeten. Ventilationen i lokaler har förbättrats.

Underhållsarbete för hissar.

Måleriarbeten och förbättringar trapphusen.

Källsortering av sopor har implementerats.

Uppfräschning (för att höja estetiken av fastigheten) av fönster i butiken och alla källarfönster längs Eriksbergsgatan.

Lånen har amorterats med 2 mkr.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 5 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	394	394	394	416
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 296	2 966	2 893	2 846
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	*12 129	*12 653	*12 708	*12 763
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	8	11	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93	102	105	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	11	13	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	188	183	183	217
Soliditet (%)	65	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-56	256	530	284
Nettoomsättning (tkr)	4 658	4 364	4 284	4 327

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 264 m<sup>2</sup> bostäder och 901 m<sup>2</sup> lokaler.

\* Styrelsen vill göra läsaren uppmärksam på att föreningen har dolda värden i kommersiella ytor. Om lånen allokeras mellan kommersiella ytor och bostäder enligt praxis i fastighetsbolag med kontors- och butikslokaler, skulle lånen efter avdrag för värdet av de kommersiella lokalerna kunna beräknas motsvara cirka 5 tkr/kvm bostadsyta.

## 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	93 777 715	0	0	93 777 715
Upplåtelseavgifter	7 059 029	0	0	7 059 029
Fond för yttre underhåll	3 031 269	500 000	-36 196	2 567 465
Balkongfond	139 501	15 373	0	124 129
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>104 007 514</b>	<b>515 373</b>	<b>-36 196</b>	<b>103 528 337</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 357 154	-500 000	292 375	-4 149 529
Årets resultat	-56 093	-56 093	-256 179	256 179
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 413 247</b>	<b>-556 093</b>	<b>36 196</b>	<b>-3 893 350</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>99 594 267</b>	<b>-40 720</b>	<b>0</b>	<b>99 634 988</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-56 093
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 857 154
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-500 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 413 247</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>318 269</u>
<b>-4 094 978</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	4 657 790	4 364 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 450	14 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 670 240</b>	<b>4 378 304</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 421 079	-1 813 753
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 699	-178 798
Personalkostnader	Not 6	-259 414	-276 880
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-922 982	-922 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 780 174</b>	<b>-3 192 413</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>890 066</b>	<b>1 185 891</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 780	17 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-971 939	-947 038
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-946 159</b>	<b>-929 713</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-56 093</b>	<b>256 179</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-56 093</b>	<b>256 179</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 8,12	146 956 519
		147 879 501
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>146 956 519</b>	<b>147 879 501</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>146 956 519</b>	<b>147 879 501</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 890 963
		4 251 733
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 890 963</b>	<b>4 251 739</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 122 880	3 089 659
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 122 880</b>	<b>3 089 659</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 013 843</b>	<b>7 341 398</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>152 970 361</b>	<b>155 220 899</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		100 836 744	100 836 744
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 031 269	2 567 465
Balkongfond		139 501	124 129
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>104 007 514</b>	<b>103 528 337</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 357 154	-4 149 529
Årets resultat		-56 093	256 179
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 413 247</b>	<b>-3 893 350</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>99 594 267</b>	<b>99 634 988</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	51 482 825	53 717 865
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 482 825</b>	<b>53 717 865</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	235 040	235 040
Leverantörsskulder		110 327	115 999
Skatteskulder		644 598	597 562
Övriga skulder		8 818	29 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	894 487	890 021
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 893 270</b>	<b>1 868 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>152 970 361</b>	<b>155 220 899</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Fastighetsreovering	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Föreningsbalkong	40 år	40 år
Tak	20 år	20 år
Fiber	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 680 025	1 680 025
Hyror lokaler momspliktiga	1 481 637	1 454 146
Hyror lokaler	1 488 508	1 218 095
Hyror förråd	12 000	12 000
Hyresrabatt	-4 414	0
Öresutjämning	34	38
	<b>4 657 790</b>	<b>4 364 304</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga intäkter	12 450	14 000
	<b>12 450</b>	<b>14 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	20 059	18 938
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 632	13 632
	Snöröjning/sandning	9 865	38 566
	Städning entreprenad	64 061	64 720
	Städning enligt beställning	12 811	11 387
	Mattvätt/Hyrmattor	11 103	8 837
	Sotning	10 271	0
	Hissbesiktning	2 773	2 700
	Gård	1 298	2 351
	Serviceavtal	12 831	13 182
	Förbrukningsmateriel	5 807	10 510
	Teleport/hissanläggning	2 850	2 112
		<b>168 361</b>	<b>186 935</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	8 059	4 094
	Entré/trapphus	35 389	18 297
	Lås	0	8 995
	VVS	0	46 342
	Ventilation	2 209	11 656
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	405
	Bredband	1 650	0
	Hiss	26 589	17 748
	Skador/klotter/skadegörelse	2 865	0
	Vattenskada	666 998	308 083
		<b>743 757</b>	<b>415 619</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	164 462	36 196
	VVS	16 561	0
	Ventilation	137 246	0
		<b>318 269</b>	<b>36 196</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 024	42 922
	Värme	478 089	527 736
	Vatten	69 745	55 769
	Sophämtning/renhållning	64 701	44 527
	Grovsopor	98 195	72 087
		<b>749 753</b>	<b>743 041</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	74 910	67 745
	Kabel-TV	8 113	8 013
	Bredband	34 760	34 763
		<b>117 782</b>	<b>110 521</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>323 157</b>	<b>321 441</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 421 079</b>	<b>1 813 753</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	6 731	5 517
	Juridiska åtgärder	16 873	38 435
	Inkassering avgift/hyra	1 350	842
	Revisionsarvode extern revisor	18 407	18 686
	Föreningskostnader	7 305	4 574
	Styrelseomkostnader	1 435	12 319
	Fritids- och trivselkostnader	11 599	11 288
	Förvaltningsarvode	70 626	69 557
	Administration	5 588	8 131
	Konsultarvode	31 645	4 418
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 030
		<b>176 699</b>	<b>178 798</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	200 400	215 100
	Sociala kostnader	59 014	61 780
		<b>259 414</b>	<b>276 880</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	670 115	670 115
	Förbättringar	252 867	252 867
		<b>922 982</b>	<b>922 982</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	157 953 966	157 953 966
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>157 953 966</b>	<b>157 953 966</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 074 465	-9 151 483
	Årets avskrivningar enligt plan	-922 982	-922 982
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 997 447</b>	<b>-10 074 465</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>146 956 519</b>	<b>147 879 501</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	88 528 481	88 528 481
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark	124 600 000	124 600 000
		<b>184 600 000</b>	<b>184 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	157 000 000	157 000 000
	Lokaler	27 600 000	27 600 000
		<b>184 600 000</b>	<b>184 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	322 642	277 349
	Klientmedel hos SBC	1 568 321	3 974 384
		<b>1 890 963</b>	<b>4 251 733</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 567 465	2 168 734
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 196	-101 269
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 031 269</b>	<b>2 567 465</b>



**Not 11** 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>
SEB	2,680 %	10 105 835	10 340 875	2026-06-28
SEB	1,560 %	16 612 030	18 612 030	2030-03-28
SEB	1,690 %	18 000 000	18 000 000	2023-03-28
SEB	2,210 %	7 000 000	7 000 000	2025-03-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>51 717 865</b>	<b>53 952 905</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-235 040	-235 040	
		<b>51 482 825</b>	<b>53 717 865</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 542 665 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	65 746 785	65 746 785

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	193 200	193 200
Sociala avgifter	60 703	55 896
Ränta	22 407	19 216
Avgifter och hyror	618 177	621 709
	<b>894 487</b>	<b>890 021</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med OVK lokaler har fortsatt, liksom övrigt arbete enligt föreningens underhållsplan.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 25 / 02, 2021



Ulf Tage Enhörning  
Ordförande



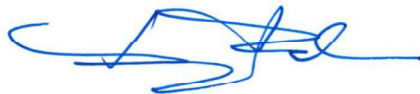
Jonas Broman  
Vice ordförande



Ewa Maria Laestander  
Ledamot



Johan Torsten Nordenfelt  
Ledamot



Dany Patrick Christopher Palm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2021



Tobias Andersson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Asken 16, org. nr 769604-4655

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Asken 16 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Brf Asken 16 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 förtlöpa 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 17 mars 2021

KPMG AB

Tobias Andersson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

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