



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brandmästaren 20



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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRANDMÄSTAREN 20	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

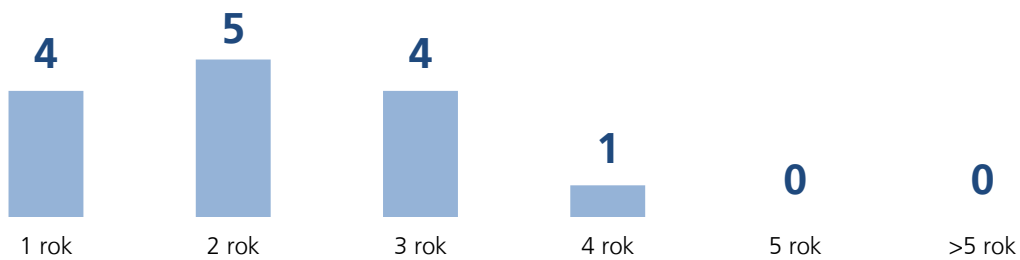
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 008 m², varav 980 m² utgör lägenhetsyta och 28 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fot till Kropp Kompani Sverige AB	28 m ²	2022-02-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uthus på gården, renovering	2020	Omläggning hela taket och lagning takstolar, 34tkr.
Rörstam i källaren utbytt	2019	Renovering och utbyte synlig del av avloppsrör källaren. 121tkr
Kompletterande målning och renovering trappuppgångar. OVK	2019 - 2020	Översyn målning och innertaklagning 4 tr. 53tkr + 20tkr
	2019	Genomförd OVK hela byggnaden, 10 tkr.
Indragning Fiber	2018	Installation av fiber via IP-Only (kostnadsfritt)
Renovering av fönster mot gatan	2015	Ytterfönster nedtagna och målade i verkstad, 293tkr.
Nytt plåttak mot/runt gården, altaner	2015	Plåtbyte tak inkl. skorstenar stegar alla detaljer samt viss lagning av takbjälkar för taket mot gården, tätskikt altaner, 1095tkr
Lagning av fasad mot gården, målning	2015	Lagning och ommålning fasad nedre sektionen mot gatan, inklusive ramverk port, lagning skador gårdsfasad samt målning hela fasaden mot gården, 353 tkr.
Nya stuprör	2015	Stuprör mot gården utbytta, 47tkr
Lagning och målning av hela muren mot gården	2015	13tkr
Nytt portlås-system (hela huset)	2013	94 tkr, från PeBab
Byte låskolvar gemensamma passager	2012	19 tkr
Snörasskydd	2011	Snörasskydd, 16 tkr
Värmekablage i rännen	2011	Bytt ut gamla värmekablar, 107 tkr
Renovering gårdsdörrar	2010 - 2011	Byte av lås, koddosor och dörrstopp 18 tkr
Renovering trapphus, port	2009 - 2010	Målning entré, fönster, belysning, entré, reparation av golv, port, 905 tkr
Förbättring ventilation, brandvarnare	2008	Ventilation fönster mm 37 tkr, brandvarnare 5 tkr
Värmesystem	2008	Byte värmeväxlare, expansionskärl mm. 161 tkr
Uppgradering kabeltv	2006	Ny standard: SS EN 50083, 0-862 MHz (Comhem tre hål, HDTV) mot gård, 356 tkr
Omputsning av fasad	2002	
Nya balkonger	1999	
Takrenovering	1999 - 2004	2000: takkupor gatan 376 tkr, 2004: målning tak 71 tkr
Rörstambyte	1984	
Elstambyte	1984	
Nyinstallation hiss	1984	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Bergvärme installation	2021	Undersökning pågår, ej beslutad
Tvättstuga översyn	2021	Planerad, ej beslutad
Renovering fönster innergård	2021	Planerad, ej beslutad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Valfri (Stadsnät fiber) alt. Comhem
Internet uppkopplingstyp	Fiber/ADSL/Kabel-TV
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning tak	Stockholm Plåtmästare AB (avropsavtal)
Lås och koddosor	PebAB
Städning av trapphus	Maries Puts & Städ
Hiss	Schindler Hiss
Värmecentral	Schneider Electric
Värme	Fortum

Föreningens ekonomi

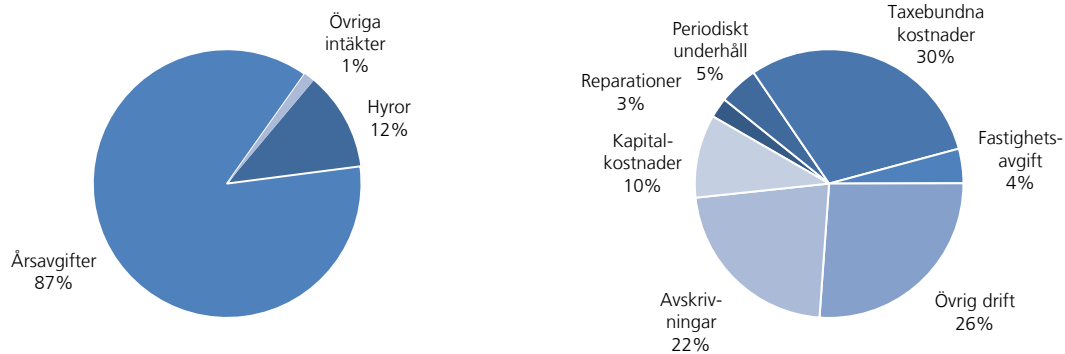
Styrelsen har under ett par år arbetat med att se över föreningens kostnadsposter för att identifiera möjligheter att effektivisera ekonomin. En underhållsplan upprättades 2017 för att ha en uppfattning om framtida underhållskostnader. Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnader och styrelsen fortsätter att undersöka alternativ för att sänka den kostnaden, inklusive en eventuell investering i bergvärme.

Styrelsen konstaterar att ekonomin är stabil och med ett svagt positivt kassaflöde.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 311 490	1 313 915
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	720 084	713 478
Finansiella intäkter	78	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	23 220
	720 162	736 698
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	478 740	635 702
Finansiella kostnader	70 793	64 454
Ökning av kortfristiga fordringar	0	79
Minskning av långfristiga skulder	51 852	38 889
Minskning av kortfristiga skulder	52 799	0
	654 184	739 124
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 377 468	1 311 490
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	65 978	-2 426

*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

Den tidigare påbörjade översynen och komplettering av målningsarbetet i trappuppgångarna har avslutats, och uppgick till totalt 53 tkr.

Vårt fina röda uthus på gården behövde en översyn då regn och väta gått igenom taket och takbjälkar börjat bli dåliga. Taket har därför under året bytts ut i sin helhet och de takstolar som varit medfarna har ersatts, kostnaden för detta uppgick till 34 tkr.

Utöver vad som nämnts ovan har inga större reparationer eller underhåll genomförts under året.

Juldekorationer av trappuppgångarna ordnades av föreningen.

Då verksamhetsåret i sin helhet varit kraftigt påverkat av Covid-19 har inga sammankomster, så som julglögg och städdagar genomförts i föreningen. I övrigt har föreningen inte påverkats väsentligt av Covid-19 utbrottet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	638	694	751
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 044	2 813	2 357	2 318
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 729	6 782	6 822	6 822
Elkostnad/m ² totalyta	22	33	31	26
Värmekostnad/m ² totalyta	131	141	146	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	18	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	64	57	75
Soliditet (%)	28	27	28	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14	-153	-90	79
Nettoomsättning (tkr)	720	713	755	810

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 980 m² bostäder och 28 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 526 180	0	0	3 526 180
Upplåtelseavgifter	35 000	0	0	35 000
Kapitaltillskott	2 928 900	0	0	2 928 900
Fond för yttre underhåll	251 243	147 000	-173 763	278 006
S:a bundet eget kapital	6 741 323	147 000	-173 763	6 768 086
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 163 894	-147 000	20 706	-4 037 599
Årets resultat	14 227	14 227	153 057	-153 057
S:a ansamlad förlust	-4 149 667	-132 773	173 763	-4 190 657
S:a eget kapital	2 591 656	14 227	0	2 577 429

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	14 227
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 016 894
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
summa balanserat resultat	-4 149 668

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

33 500
-4 116 168

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	720 084	713 478
Summa rörelseintäkter		720 084	713 478
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-391 452	-555 999
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 288	-79 703
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-156 403	-166 380
Summa rörelsekostnader		-635 143	-802 081
RÖRELSERESULTAT		84 941	-88 603
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 793	-64 454
Summa finansiella poster		-70 715	-64 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		14 227	-153 057
ÅRETS RESULTAT		14 227	-153 057

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6,12	7 949 050	8 105 453
Inventarier	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 949 050	8 105 453
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 951 050	8 107 453
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 377 566	1 311 588
Summa kortfristiga fordringar		1 377 566	1 311 588
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 377 566	1 311 588
SUMMA TILLGÅNGAR		9 328 616	9 419 040

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 561 180	3 561 180
Kapitaltillskott		2 928 900	2 928 900
Fond för yttre underhåll	Not 10	251 243	278 006
Summa bundet eget kapital		6 741 323	6 768 086
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 163 894	-4 037 599
Årets resultat		14 227	-153 057
Summa fritt eget kapital		-4 149 667	-4 190 657
SUMMA EGET KAPITAL		2 591 656	2 577 429
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	1 500 000
Summa långfristiga skulder		0	1 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 594 470	5 146 322
Leverantörsskulder		42 249	44 949
Skatteskulder		29 216	28 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	71 025	121 852
Summa kortfristiga skulder		6 736 960	5 341 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 328 616	9 419 040

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år -10 år	40 år -10 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Tak	30 år	30 år
Låssystem	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	625 420	625 420
Hyror lokaler	85 241	78 775
Avgift andrahandsuthyrning	9 460	9 300
Öresutjämning	-37	-17
	720 084	713 478

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	7 513
	Städning/entreprenad	35 508	33 828
	Sotning	0	7 500
	Hissbesiktning	1 899	1 831
	Myndighetstillsyn	11 675	0
	Gemensamma utrymmen	3 504	0
	Serviceavtal	9 677	17 327
	Brandskydd	0	455
		62 263	68 454
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	1 488
	Lås	3 150	6 053
	Värmeanläggning/undercentral	6 156	0
	Elinstallationer	6 202	0
	Hiss	2 063	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	20 000
		17 571	27 541
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	52 675
	VVS	0	121 088
	Mark/gård/utemiljö	33 500	0
		33 500	173 763
	Taxebundna kostnader		
	El	22 459	32 887
	Värme	131 846	142 320
	Vatten	22 347	17 865
	Sophämtning/renhållning	37 049	30 104
		213 701	223 176
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 039	20 686
	Kabel-TV	14 162	13 891
		35 201	34 577
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 216	28 488
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	391 452	555 999
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	4 220	0
	Hysesförluster	0	52
	Revisionsarvode extern revisor	15 300	15 300
	Föreningskostnader	2 473	494
	Styrelseomkostnader	594	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 753	0
	Förvaltningsarvode	54 368	53 542
	Administration	700	750
	Konsultarvode	3 600	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 280	4 190
		87 288	79 703

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	81 045	81 045
	Förbättringar	75 358	85 335
		156 403	166 380
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 562 568	11 562 568
	Utgående anskaffningsvärde	11 562 568	11 562 568
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 457 115	-3 290 736
	Årets avskrivningar enligt plan	-156 403	-166 380
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 613 518	-3 457 115
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 949 050	8 105 453
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 801 000	1 801 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 923 000	13 923 000
	Taxeringsvärde mark	25 598 000	25 598 000
		39 521 000	39 521 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 600 000	38 600 000
	Lokaler	921 000	921 000
		39 521 000	39 521 000
Not 7	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 862	12 862
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 862	12 862
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 862	-12 862
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 862	-12 862
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	98	98
	Klientmedel hos SBC	1 377 468	1 311 490
		1 377 566	1 311 588

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	278 006	147 000
	Reservering enligt stadgar	147 000	147 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-173 763	-15 994
	Vid årets slut	251 243	278 006

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,900 %	5 094 470	5 146 322	2021-01-20
	Handelsbanken	1,130 %	1 500 000	1 500 000	2021-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		6 594 470	6 646 322	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 594 470	-5 146 322	
			0	1 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 335 210 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 881 000	6 881 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	10 992	11 216
	Avgifter och hyror	60 033	57 961
	JF Faktor Måleri AB	0	52 675
		71 025	121 852

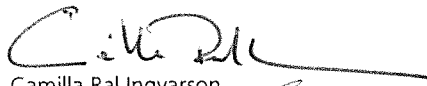
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT


Efter räkenskapsåret slut har vår lokalhyresgäst aviserat om att hon vill överlåta sin lokal. Arbete pågår med att utvärdera en ny hyresgäst.


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.

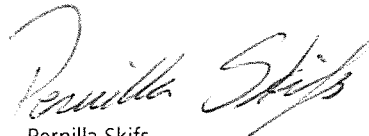
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 / 5 2021


Camilla Ral Ingvarson
Ordförande

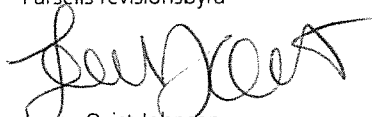

Jens Bergquist
Ledamot


Joakim Fahlén
Ledamot


Pernilla Skifs
Ledamot


Héléne Wersäll Dahlen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021
Parsells revisionsbyrå


Jenny Qvist Johnson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brandmästaren 20

Org.nr 716411-7223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brandmästaren 20 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brandmästaren 20 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

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

Revisorns ansvar

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

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

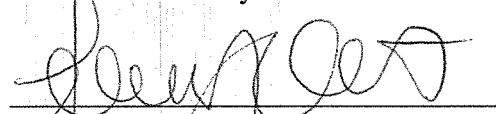
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 17/5 2021

Parsells Revisionsbyrå AB



Jenny Qvist Johnson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	625 000	625 420	625 000
Hyror lokaler	85 000	85 241	79 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 460	0
Öresutjämnig	0	-37	0
	710 000	720 084	704 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-9 000	0	-9 000
Städning entreprenad	-36 000	-35 508	-35 000
Städning enligt beställning	0	0	-4 000
Sotning	-8 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 899	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-11 675	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-3 504	-2 000
Serviceavtal	-19 000	-9 677	-21 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-77 000	-62 263	-79 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-21 000	0	-18 000
Lås	0	-3 150	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 156	0
Elinstallationer	0	-6 202	0
Hiss	0	-2 063	0
	-21 000	-17 571	-18 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	-33 500	0
	0	-33 500	0
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-22 459	-33 000
Värme	-149 000	-131 846	-154 000
Vatten	-18 000	-22 347	-22 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-37 049	-33 000
	-234 000	-213 701	-242 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-21 039	-22 000
Kabel-TV	-15 000	-14 162	-15 000
	-37 000	-35 201	-37 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 000	-29 216	-27 720
	-28 000	-29 216	-27 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-4 220	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 300	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 473	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-594	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 753	0
Förvaltningsarvode	-57 000	-54 368	-55 000
Administration	-1 000	-700	-2 000
Konsultarvode	0	-3 600	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 280	-5 000
	-80 000	-87 288	-83 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-82 000	-81 045	-82 000
Förbättringar	-76 000	-75 358	-86 000
	-158 000	-156 403	-168 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-635 000	-635 143	-654 720
RÖRELSERESULTAT	75 000	84 941	49 280
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	78	0
Låneräntor	-85 000	-70 777	-85 000
Övriga räntekostnader	0	-16	0
	-85 000	-70 715	-85 000
RESULTAT	-10 000	14 227	-35 720

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