



# 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)**



### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beckabrännaren Mindre 28	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

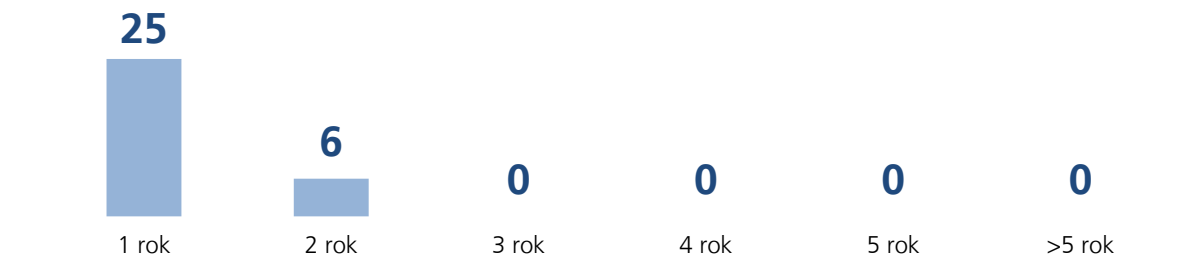
Fastigheten bebyggdes 1936 - 1937 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 453 m<sup>2</sup>, varav 1 318 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 135 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurangverksamhet	77 m <sup>2</sup>	Löpande
Restaurangverksamhet	58 m <sup>2</sup>	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2020	Samtliga fönster och balkongdörrar kommer att renoveras. Byte av glas till energiglas med bullerdämpning
Bredband	2019	Gruppavtal tecknat med ComHem, 100Mbit
Tak	2019	Ny värmeanläggning på taket, samt ny taksäkerhet. Besiktning av yttertak
VA-Stammar	2019	Stammspolning utförd på samtliga våningar
Tvättstuga	2019	Nytt torkskåp
Värme/pannrum	2019	Injustering av husets radiatorer
Värme / Pannrum	2018	Byte av ställdon till fjv och packbox till fjv.ventil
Energideklaration	2018	Målning av Balkongdörrar
Trapphus	2018	Målning av väggar och tak
Hyreslägenhet	2018	Målning av Väggar, tak och köksluckor
OVK	2017	OVK-besiktning
Fuktskada	2014	Fuktskada på fasad och i lägenhet åtgärdat
Tak	2014	Byte av trasiga takpannor
Gård	2014	Renovering av stödmur
Underhållsplan	2013	SBC har hjälp till att upprätta en underhållsplan som sträcker sig fram till 2034
Belysning	2011	Ny belysning i soprum samt på vinden
Elinstallationer	2011	Ny elmätning från undercentral till lokal 0021
Fiber	2011	Installationen av husnod, Stockholms stadsnätet
Takfönster	2011	Nya takfönster på vinden
Värme/pannrum	2010	ChemiClean installerade ett partikelfilter för att minska slitaget på nya värmeväxlaren
Värme/pannrum	2010	Värmeväxlaren till fjärrvärmeanläggningen byttes
Gård	2009	Ny stödmur och grind
Yttertak	2008	Läckande plåtdetaljer åtgärdade runt takventilerna samt i takkanten ovanför takterrassen
Stuprör	2008	Samtliga stuprör utbytta
Fasad	2008	Omputsning av fasad
Tvättstuga	2008	Nya tvättmaskiner och torktumlare har installerats
Värme/pannrum	2008	Under 2008/2009 besiktigades radiatorerna i samtliga lägenheter. Nya ventiler monterades och värmeflödet justerades och utjämnades mellan lägenheterna

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Balkonger	2008	Nya bottenplattor gjöts, nya balkongskärmar och räcken
Elinstallationer	2008	Nya dragningar av elledningar för belysning på vinden
Fönsterrenovering	2008	Fönster målades. Gråträ i fönsterbågarna ersattes med nytt trä. Trasiga dropplistor byttes ut
Soprum	2008	Golvet i soprummet målningsbehandlades för att underlätta renhållning
Fastighetsboxar	2008	Fasthetsboxar installerat i entrén
Hiss	2005	Hissen utbytt av Otis
VA-Stammar	1998	Samtliga VA-stammar till kök och badrum i lägenheter är enligt uppgift bytta vid renoveringen 1998. Några synliga stamdelar i bottenvåningen, källaren och vinden är dock inte bytta (ej heller källargolv)

---

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Renab Förvaltning
Städ förvaltning	Pena Städ & Fastighetsservice AB
Sophämtning	Stockholm vatten och avfall
Klottersanering	Klotterkonsulten
Hissbesiktning	Stockholms Hiss-Service
TV & Bredband	ComHem

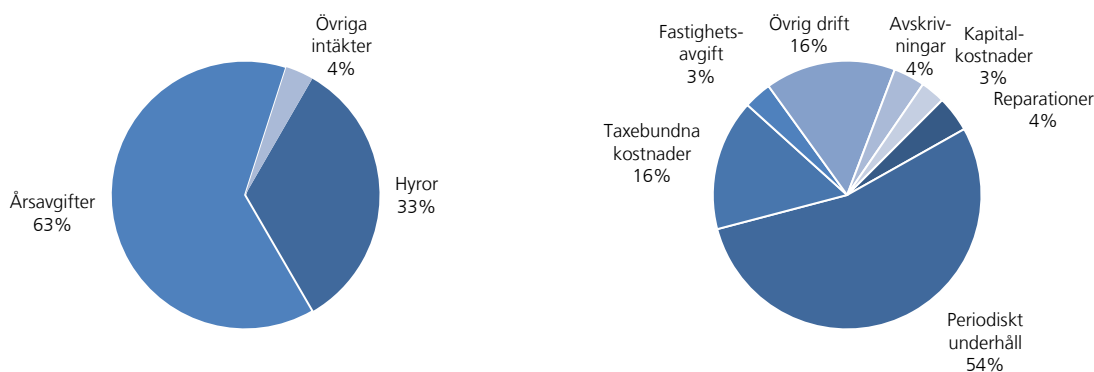
---

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 201 340</b>	<b>927 867</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 473 072	1 511 039
Finansiella intäkter	97	410
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 553
Ökning av långfristiga skulder	1 105 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	216 720
	<b>2 578 169</b>	<b>1 737 722</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 216 034	1 374 467
Finansiella kostnader	69 970	59 281
Ökning av materiella anläggningstillgångar	288 730	0
Ökning av kortfristiga fordringar	28 399	0
Minskning av långfristiga skulder	0	30 500
Minskning av kortfristiga skulder	186 858	0
	<b>2 789 992</b>	<b>1 464 248</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>989 517</b>	<b>1 201 340</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-211 823</b>	<b>273 474</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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för elförbrukning innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Eftersom det framgår i domen att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	726	726	726	726
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 919	2 746	2 503	2 241
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 412	4 552	4 576	4 595
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	46	45	39
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	176	187	199	192
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	33	30	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	41	39	46
Soliditet (%)	75	78	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-903	-15	152	214
Nettoomsättning (tkr)	1 434	1 511	1 353	1 309

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 318 m<sup>2</sup> bostäder och 135 m<sup>2</sup> lokaler.



## 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	19 459 860	0	0	19 459 860
Upplåtelseavgifter	1 880 375	0	0	1 880 375
Fond för yttre underhåll	1 750 862	277 000	-395 226	1 869 088
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 091 097</b>	<b>277 000</b>	<b>-395 226</b>	<b>23 209 323</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	140 441	-277 000	380 175	37 266
Årets resultat	-902 950	-902 950	15 051	-15 051
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-762 508</b>	<b>-1 179 950</b>	<b>395 226</b>	<b>22 215</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 328 589</b>	<b>-902 950</b>	<b>0</b>	<b>23 231 538</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-902 950
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	417 441
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-277 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-762 509</b>

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

1 284 899
<b>522 390</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	1 434 260	1 511 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 812	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 473 072</b>	<b>1 511 039</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 013 103	-1 136 978
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 369	-132 357
Personalkostnader	Not 6	-52 562	-105 132
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 114	-92 751
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 306 149</b>	<b>-1 467 218</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-833 077</b>	<b>43 821</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97	410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 970	-59 281
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 873</b>	<b>-58 871</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-902 950</b>	<b>-15 051</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-902 950</b>	<b>-15 051</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 8,13	28 680 122	28 481 506
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 680 122</b>	<b>28 481 506</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 680 122</b>	<b>28 481 506</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 078 071	1 261 495
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 078 071</b>	<b>1 261 495</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		10 265	10 265
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 265</b>	<b>10 265</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 088 336</b>	<b>1 271 760</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 768 458</b>	<b>29 753 266</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		21 340 235	21 340 235
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 750 862	1 869 088
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 091 097</b>	<b>23 209 323</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		140 441	37 266
Årets resultat		-902 950	-15 051
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-762 508</b>	<b>22 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 328 589</b>	<b>23 231 538</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 725 000	3 376 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 725 000</b>	<b>3 376 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 229 500	2 473 500
Leverantörsskulder		42 639	57 239
Skatteskulder		156 946	147 924
Övriga skulder		71 518	93 968
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	214 267	373 097
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 714 870</b>	<b>3 145 728</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 768 458</b>	<b>29 753 266</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	40 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	932 918	932 918
Hyror bostäder	48 012	48 012
Hyror lokaler momspliktiga	384 998	358 154
Hyror lokaler	57 457	55 199
Bredbandsintäkter	41 850	10 463
Hysesrabatt	-49 291	0
Elintäkter	2 926	86 666
Avgift andrahandsuthyrning	15 375	19 595
Öresutjämning	15	32
	<b>1 434 260</b>	<b>1 511 039</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	17 638	0
Övriga intäkter	21 174	0
	<b>38 812</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 047	29 216
	Fastighetsskötsel beställning	0	13 117
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 318	4 784
	Snöröjning/sandning	0	26 155
	Städning entreprenad	26 498	28 536
	Städning enligt beställning	0	2 883
	Sotning	5 751	0
	Hissbesiktning	1 387	1 349
	Myndighets tillsyn	0	8 850
	Gemensamma utrymmen	625	3 714
	Gård	2 808	8 149
	Serviceavtal	16 307	27 723
	Förbrukningsmateriel	8 895	6 146
	Störningsjour och larm	4 257	4 152
	Brandskydd	0	1 786
		<b>103 893</b>	<b>166 562</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 258	2 750
	Sophantering/återvinning	13 379	2 147
	Entré/trapphus	13 098	0
	Lås	1 048	5 174
	VVS	17 355	0
	Värmeanläggning/undercentral	19 624	10 270
	Ventilation	6 148	0
	Elinstallationer	7 223	0
	Hiss	3 420	3 938
	Tak	2 098	0
	Balkonger/altaner	0	1 220
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 646
	Vattenskada	16 977	0
		<b>103 627</b>	<b>38 145</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	187 451
	Tvättstuga	0	33 777
	Entré/trapphus	23 922	0
	VVS	0	40 892
	Värmeanläggning	0	133 105
	Tak	55 205	0
	Fönster	1 205 772	0
		<b>1 284 899</b>	<b>395 226</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 191	66 799
	Värme	255 793	272 400
	Vatten	49 267	47 496
	Sophämtning/renhållning	31 961	27 680
		<b>375 213</b>	<b>414 375</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	16 553	15 911
	Kabel-TV	7 790	8 168
	Bredband	41 848	20 925
		<b>66 191</b>	<b>45 004</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>79 279</b>	<b>77 667</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 013 103</b>	<b>1 136 978</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Juridiska åtgärder	19 951	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 082	22 082
	Föreningskostnader	0	153
	Styrelseomkostnader	289	0
	Förvaltningsarvode	83 735	82 859
	Administration	11 372	13 025
	Konsultarvode	7 851	9 258
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		<b>150 369</b>	<b>132 357</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	40 000	79 997
	Sociala kostnader	12 562	25 135
		<b>52 562</b>	<b>105 132</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	72 327	72 327
	Förbättringar	17 787	14 178
	Inventarier	0	6 246
		<b>90 114</b>	<b>92 751</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	29 623 459	29 623 459
	Nyanskaffningar	288 730	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 912 189</b>	<b>29 623 459</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 141 953	-1 055 448
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 114	-86 505
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 232 067</b>	<b>-1 141 953</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 680 122</b>	<b>28 481 506</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 322 441	12 322 441
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 819 000	19 819 000
	Taxeringsvärde mark	29 879 000	29 879 000
		<b>49 698 000</b>	<b>49 698 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 200 000	46 200 000
	Lokaler	3 498 000	3 498 000
		<b>49 698 000</b>	<b>49 698 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 075	78 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78 075</b>	<b>78 075</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 075	-71 829
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-6 246
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-78 075</b>	<b>-78 075</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	92 673	70 420
	Momsavräkning	6 146	0
	Klientmedel hos SBC	979 252	1 191 075
		<b>1 078 071</b>	<b>1 261 495</b>



<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 869 088	1 702 498
	Reservering enligt stadgar	277 000	277 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-395 226	-110 410
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 750 862</b>	<b>1 869 088</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Nordea	0,900 %	2 312 500	2 337 500	2022-05-18
	Nordea	1,858 %	2 437 500	2 437 500	2022-01-04
	Nordea	0,850 %	1 063 500	1 074 500	2021-05-19
	Nordea	0,810 %	1 141 000	0	2021-05-19
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 954 500</b>	<b>5 849 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 229 500	-2 473 500	
			<b>4 725 000</b>	<b>3 376 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 774 500 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 345 944	7 345 944

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 568	12 568
	Ränta	3 580	3 405
	Avgifter och hyror	158 119	317 124
		<b>214 267</b>	<b>373 097</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

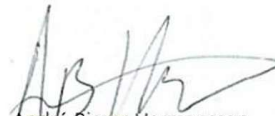
## Styrelsens underskrifter

---


STOCKHOLM den 22 / 3 2021



Robin Fezehai Gustafsson  
Ordförande



André Birger Hermansson  
Ledamot



Eva Maria Hillevi Johansson Lignell  
Ledamot



Olof John Gunnar Tobias Paulsen  
Ledamot



Emma Johanna Öistämö  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2021 i Stockholm



Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Gebährschmerzen

Org.nr 769610-6173

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gebährschmerzen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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*

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Gebährschmerzen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

**Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

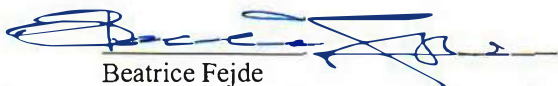
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2021



Beatrice Fejde  
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)