



# 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.

Utän 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 Heleneborgsparken

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 2020 och 2049.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1924-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 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

Daniel Gimströmer	Ordförande	
Sebastian Simson	Vice ordförande	
Martina Quick	Sekreterare	
Rasmus Åstradsson	Kassör	
Dag Holmberg	Ledamot	Avgått ur styrelsen på grund av flytt
Fabian Kriese	Ledamot	
Sofia Ekander	Suppleant	
Gustaf Pak	Suppleant	
Charlotta Öfverholm	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dag Holmberg, Fabian Kriese, Martina Quick och Charlotta Öfverholm.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Anders Slättås	Ordinarie Extern	J A Revision KB
Ulla Danné	Ordinarie Intern	
Jens Malmgren	Suppleant Intern	

### Valberedning

Christophe Bram	
Erik Kjellman	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. Digital stämma.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HYVELN 27	1924	Stockholm
HYVELN 28	1924	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme och bergvärme.

Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 129 m<sup>2</sup>, varav 6 129 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 137 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

<b>1 rok</b>	<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>	<b>4 rok</b>	
78	56	3	1	138

Under åren har dock flera lägenheter sammanslagits till större enheter. Om dessa sammanslagningar beaktas blir antalet lägenheter 126 och lägenhetsfördelningen efter storlek följande:

<b>1 rok</b>	<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>	<b>4 rok</b>	
58	53	12	3	126

### Gemensamhetsutrymmen

---

Bastu  
Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet  
Motionsrum  
Hobbyrum

---

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2020	Spolning av köks- och badrumsstammar.
Renovering/målning av entréportar	2020	
Grindar, målning (reparation)	2020	
Förstärkning balkongavdelare (kungs balkonger)	2019	
Installation av vibrationsdämpande material till bergvärmeanläggningen	2019	
Lagning och målning trätak/grindar för sopkärl	2019	
Uppdatering av sovrummet (målning, spackling, inredning mm)	2018	
Målning av sopskåp (innergården)	2018	
Installation av avgasare	2018	Avseende bergvärmesystemet
Byte av brandsläckare i allmänna utrymmen	2018	
Renovering grind	2017	
Byte av radiatorventiler och injustering av bergvärmesystem	2017 - 2018	
Dränering grunden ned mot källare	2017	I anslutning till gårdsrenoveringen
Uppgradering elservis 80 till 250A	2017	Krävs för bergvärmepumparna
Installation av bergvärmeanläggning	2017	
Renovering gård	2017	Asfalt byts ut mot gatsten, renovering trappa
Byte frekvensstyrning hiss	2016	Hissen 8BC
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016	
Renovering badrum i hyreslägenhet, lgh 95	2016	
Motionsrum - nya maskiner mm	2016	
Helrenovering kungs balkonger	2014	
Renovering fönster	2014	Kompletterat med spaltventiler
Nytt tak	2014	
Ny fasad	2014	
Ny mangel	2012	byte
Omläggning av tak	2011	övre gesimsers + takplåt framför allt på 8A-C
Bytt takvärmeanläggning	2011	
Byte frekvensstyrning	2010 - 2011	Hiss 6A,8A,6BC
Brandvarnare trapphus	2009	
Tryckstegringspump	2009	
Renovering bastu	2009	
Renovering av hyreslägenhet 128	2009	Tapetsering och målning vardagsrum, hall och sovrum
Radonmätning	2008 - 2009	
Ny fjärrvärmeanläggning	2007	
Ombyggnation av tvättstuga	2007	
Renovering av badrummen i hyreslägenheter	2007	
Avstängningskranar	2004	Tappvatten
Renovering av fönster mot norr	2003	
Renovering av fönster mot söder	2001	
Brandlarm vindar	2000	Med ringklocka i trapphusen
Nyinstallation hiss	1999	Nytt hissmaskineri
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1980 - 1981	Badrum
Rörstambyte	1976	Kök

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte stamregleringsventil	2021	Värme
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021	
Fönster, renovering/målning, söder+norr	2024	
Tvättstuga, uppgradering maskiner	2025	
Renovering trädäck norr	2025	

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning och medlemsregister	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Comhem AB
Service och underhåll av hissar	Hissen El Mek Verkstad AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Städning	Städpoolen AB
Internet	Bredband2 AB
Hemsida och styrelseportal	Reduca AB
Snöskottning tak	TS Gruppen AB
Trädgårsskötsel	Vargböna Trädgård
Övervakning och service av bergvärmesystemet	BrainHeart Energy Sweden AB

### **Föreningens ekonomi**

Under 2020 har styrelsen genomfört spolning av samtliga stammar i fastigheten. Undersökningarna har visat att ett omfattande stambyte kan skjutas på framtiden.

Stamspolningen har varit föreningens enskilt största utgift under året och har genomförts för att förlänga livslängden på stammarna och skjuta fram behovet av en omfattande renovering av samtliga stammar. Utöver stamspolningen har föreningens entréportar och grindar renoverats i enlighet med underhållsplanen. Budgeterade fastighetsförbättringar och underhåll har genomförts planenligt och enligt budget.

Styrelsen har för avsikt att höja årsavgifterna med 1,5% årligen från 2021 till 2028 för att ha ett positivt budgeterat resultat efter avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll under budgetperioden. Avgiftshöjningen syftar till att skapa investeringsutrymme för framtida större byggnadsinvesteringar såsom stambyte (vilket är planerat till 2040-talet).

Föreningens ekonomi har under 2020 varit stabil och det ekonomiska utfallet är enligt budget. Föreningen har genomfört amorteringar av lån enligt plan och likviditeten är fortsatt god.

Inga nya lån har tagits upp och inga hyreslägenheter har sålts.

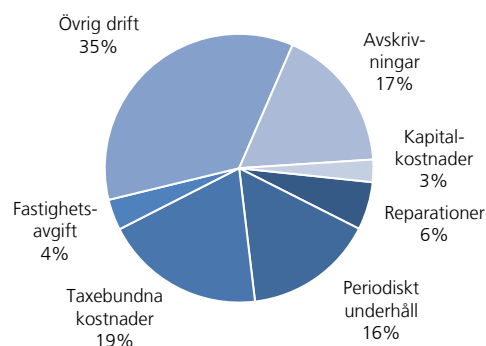
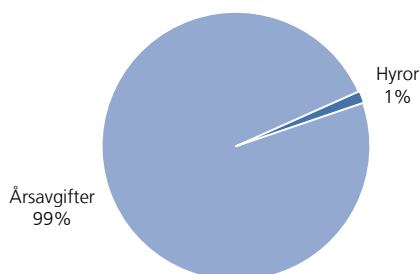
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 880 202</b>	<b>1 926 253</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 374 129	4 393 998
Finansiella intäkter	503	437
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 801
Ökning av kortfristiga skulder	0	79 468
	<b>4 374 632</b>	<b>4 489 704</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 820 340	2 960 757
Finansiella kostnader	130 750	167 466
Ökning av materiella anläggningstillgångar	144 600	0
Ökning av kortfristiga fordringar	10 964	0
Minskning av långfristiga skulder	357 532	407 532
Minskning av kortfristiga skulder	320 675	0
	<b>4 784 861</b>	<b>3 535 755</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 469 973</b>	<b>2 880 202</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-410 229</b>	<b>953 949</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 räkenskapsåret 2020 har styrelsen, utöver löpande underhåll, verkställt och genomfört följande:

På grundval av resultaten från ultraljudsundersökning under räkenskapsåret 2019 genomförde styrelsen spolning och kompletterande kartläggning av fastighetens vatten- och avloppsstammar. Stammarnas skick har visat sig vara bättre än väntat och stambyte har skjutits fram i underhållsplanen.

Styrelsen har med hjälp av Anticimex genomfört sanering av skadedjur i fastigheten.

En långtidsbudget baserad på underhållsplanen har tagits fram.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 137 st  
Överlåtelse under året: 21 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 194  
Tillkommande medlemmar: 36  
Avgående medlemmar: 33  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 197

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	705	705	688	662
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 100	1 100	1 100	1 084
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 260	2 319	2 386	2 459
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	78	70	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	54	91	126
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	26	22	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	21	27	31	35
Soliditet (%)	49	48	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-410	447	317	-1 118
Nettoomsättning (tkr)	4 356	4 362	4 263	4 091

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 129 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	231 990	0	0	231 990
Uppskrivningsfond	5 522 631	0	0	5 522 631
Upplåtelseavgifter	7 724 260	0	0	7 724 260
Fond för yttre underhåll	3 463 974	286 300	-165 750	3 343 424
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>16 942 855</b>	<b>286 300</b>	<b>-165 750</b>	<b>16 822 305</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 189 185	-286 300	612 663	-2 515 548
Årets resultat	-410 217	-410 217	-446 913	446 913
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 599 402</b>	<b>-696 517</b>	<b>165 750</b>	<b>-2 068 635</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 343 453</b>	<b>-410 217</b>	<b>0</b>	<b>14 753 670</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-410 217
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 902 885
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 300
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 599 402</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	750 077
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 849 325</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	4 356 002	4 362 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 127	31 820
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 374 129</b>	<b>4 393 998</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 198 996	-2 438 131
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 717	-327 757
Personalkostnader	Not 6	-211 627	-194 869
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-833 759	-819 299
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 654 099</b>	<b>-3 780 056</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-279 970</b>	<b>613 942</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 750	-167 466
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 247</b>	<b>-167 029</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-410 217</b>	<b>446 913</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-410 217</b>	<b>446 913</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 8,15 26 637 855	27 457 154
Inventarier	Not 9 130 140	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>26 767 995</b>	<b>27 457 154</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>26 772 995</b>	<b>27 462 154</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 422	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 396 311	2 805 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 156 326	149 773
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 557 059</b>	<b>2 955 735</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	75 954	76 544
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>75 954</b>	<b>76 544</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 633 014</b>	<b>3 032 279</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 406 009</b>	<b>30 494 433</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		7 956 250	7 956 250
Uppskrivningsfond		5 522 631	5 522 631
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 463 974	3 343 424
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 942 855</b>	<b>16 822 305</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 189 185	-2 515 548
Årets resultat		-410 217	446 913
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 599 402</b>	<b>-2 068 635</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 343 453</b>	<b>14 753 670</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 619 300	13 671 591
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 619 300</b>	<b>13 671 591</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 102 291	407 532
Leverantörsskulder		477 498	336 519
Skatteskulder		13 206	6 654
Övriga skulder		71 267	65 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	778 994	1 253 342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 443 256</b>	<b>2 069 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 406 009</b>	<b>30 494 433</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas. 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>
Yttertak	20-40 år	20-40 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Värmesystem	10-100 år	10-100 år
Hissar	30 år	30 år
Fasad	40 år	40 år
Kungsbalkonger	40 år	40 år
Fönster	15 år	15 år
Fastighetsel	60 år	60 år
Inventarier	5 år	0

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

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	4 279 845	4 279 845
Hyror bostäder	62 679	62 679
Gästlägenhet	13 400	19 600
Öresutjämning	78	54
	<b>4 356 002</b>	<b>4 362 178</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Återbäring försäkringsbolag	18 060	31 820
	Övriga intäkter	67	0
		<b>18 127</b>	<b>31 820</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	210 051	202 528
	Fastighetsskötsel beställning	3 541	13 037
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	206 827	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 860	9 205
	Snöröjning/sandning	3 125	34 375
	Städning entreprenad	145 291	139 367
	Städning enligt beställning	8 719	8 719
	Hissbesiktning	5 278	4 494
	Myndighetstillsyn	2 400	2 360
	Gemensamma utrymmen	0	1 853
	Gård	11 163	16 938
	Serviceavtal	33 300	41 649
	Förbrukningsmateriel	12 223	1 625
	Brandskydd	114 068	8 642
	Fordon	323	0
		<b>763 169</b>	<b>484 792</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	0	6 863
	Gemensamma utrymmen	10 567	0
	Tvättstuga	3 806	27 796
	Sophantering/återvinning	19 501	2 920
	Entré/trapphus	1 750	16 231
	Lås	20 402	8 192
	VVS	46 821	7 577
	Elinstallationer	4 849	7 843
	Hiss	34 810	17 592
	Tak	0	10 731
	Balkonger/altaner	0	6 875
	Mark/gård/utemiljö	0	1 688
	Skador/klotter/skadegörelse	3 266	140 980
	Vattenskada	131 943	8 416
		<b>277 715</b>	<b>263 704</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	26 177	0
	VVS	723 900	0
	Stambyte	0	115 000
	Värmeanläggning	0	50 750
		<b>750 077</b>	<b>165 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	368 997	479 484
	Värme	330 843	331 859
	Vatten	136 784	157 481
	Sophämtning/renhållning	77 048	70 670
	Grovsopor	14 080	14 872
		<b>927 752</b>	<b>1 054 366</b>

<b>Not 4 forts.</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	81 854	80 261
	Kabel-TV	119 864	116 984
	Bredband	98 511	98 773
		<b>300 229</b>	<b>296 018</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>180 054</b>	<b>173 502</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 198 996</b>	<b>2 438 131</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	13 119	12 907
	Juridiska åtgärder	75 068	40 391
	Revisionsarvode extern revisor	35 082	29 571
	Föreningskostnader	24 616	6 906
	Styrelseomkostnader	3 762	9 447
	Fritids- och trivselkostnader	3 058	2 610
	Förvaltningsarvode	158 772	156 358
	Förvaltningsarvoden övriga	13 038	0
	Administration	2 679	5 858
	Korttidsinventarier	2 435	16 484
	Konsultarvode	69 808	39 105
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 280	8 120
		<b>409 717</b>	<b>327 757</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	162 000	150 000
	Sociala kostnader	49 627	44 869
		<b>211 627</b>	<b>194 869</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Yttertak K3	211 625	211 625
	Fasader/balkonger K3	222 180	222 180
	Fönster/dörrar och portar K3	201 085	201 085
	Stomkomplettering förening K3	9 335	9 335
	Värmesystem K3	148 640	148 640
	Fastighetsel inkl. svagström K3	3 431	3 431
	Hissar K3	23 002	23 002
	Inventarier	14 460	0
		<b>833 759</b>	<b>819 299</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 028 127	34 028 127
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 028 127</b>	<b>34 028 127</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 570 973	-5 751 673
	Årets avskrivningar enligt plan	-819 299	-819 299
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 390 272</b>	<b>-6 570 973</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 637 855</b>	<b>27 457 154</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 895 431	6 895 431
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark	147 000 000	147 000 000
		<b>212 000 000</b>	<b>212 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	212 000 000	212 000 000
		<b>212 000 000</b>	<b>212 000 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	144 600	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>144 600</b>	<b>0</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 460	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 460</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>130 140</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	2 293	2 304
	Klientmedel hos SBC	2 394 018	2 803 658
		<b>2 396 311</b>	<b>2 805 962</b>



<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	27 452	26 950
	Kabel-TV	30 363	29 965
	Serviceavtal Hissen	5 650	5 650
	Serviceavtal Reduca	11 372	11 372
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 995	34 733
	Bredband	32 844	32 823
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	8 450	8 280
	Uppl intäkt övernattningsrum	6 200	0
		<b>156 326</b>	<b>149 773</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	3 343 424	3 109 650
	Reservering enligt stadgar	286 300	286 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-165 750	-52 526
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 463 974</b>	<b>3 343 424</b>

<b>Not 14</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>
	Nordea	0,680 %	4 206 500	4 206 500
	Nordea	1,300 %	3 742 591	3 896 923
	Nordea	0,680 %	2 100 000	2 150 000
	Nordea	0,820 %	3 672 500	3 825 700
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 721 591</b>	<b>14 079 123</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 102 291	-407 532
			<b>5 619 300</b>	<b>13 671 591</b>

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 183 931 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 486 000	15 486 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	17 891	9 739
	Värme	35 790	36 084
	Vatten	25 940	26 310
	Sophämtning	12 364	16 742
	Extern revisor	31 000	26 500
	Arvoden	140 000	150 000
	Sociala avgifter	43 988	47 130
	Ränta	14 258	19 899
	Avgifter och hyror	412 922	913 913
	Tvättstuga	0	2 150
	VVS	4 748	0
	Vattenskada	40 093	3 250
	Entré/trapphus	0	1 625
		<b>778 994</b>	<b>1 253 342</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Några åtgärder i anslutning till renovering av entréportar och grindar, såsom översyn av lås och stängningsmekanismer och renovering av dörrar till krypgrunderna, genomförs våren 2021.

Vissa åtgärder för underhåll av föreningens vatten- och avloppsstammar kommer att genomföras under 2021, baserat på resultaten från undersökningen av stammarna hösten 2020.

Styrelsen följer under året upp saneringen av skadedjur i fastigheten.

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 / 2021

Daniel Gimströmer  
Ordförande

Sebastian Simson  
Vice ordförande

Martina Quick  
Sekreterare

Rasmus Åstradsson  
Kassör

Fabian Kriese  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Anders Slättås  
Extern revisor

Ulla Danné  
Intern revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Lisa Martina Quick (SSN-validerad)

Sekreterare

Serienummer: 19710901xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2021-05-12 14:53:47Z



## Gustav Jan Sebastian Simson (SSN-validerad)

Vice ordförande

Serienummer: 19880527xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2021-05-12 14:56:56Z



## Rasmus André Åstradsson (SSN-validerad)

Kassör

Serienummer: 19870221xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-05-12 15:10:36Z



## FABIAN KRIESE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19640422xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2021-05-13 16:51:56Z



## Carl Daniel Gimströmer (SSN-validerad)

Ordförande

Serienummer: 19871117xxxx

IP: 95.199.xxx.xxx

2021-05-14 08:31:41Z



## ANDERS SLÄTTÅS (SSN-validerad)

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19700313xxxx

IP: 185.11.xxx.xxx

2021-05-14 08:40:10Z



## Ulla Gunhild Margareta Danné (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: 19630618xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2021-05-14 11:50:38Z



Penneo dokumentnyckel: N2HYY-HDEJC-H1454-TTNG6-AAF73-INEEB

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Heleneborgsparken

Org.nr 702000-8681

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Heleneborgsparken 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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 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.

### ***Den föreningsvalde revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed en god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **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 Heleneborgsparken för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 dag som framkommer av vår digitala signatur

---

Anders Slättås  
Auktoriserad revisor

---

Ulla Danné  
Föreningsvald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANDERS SLÄTTÅS (SSN-validerad)

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19700313xxxx

IP: 185.11.xxx.xxx

2021-05-14 08:40:10Z



## Ulla Gunhild Margareta Danné (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: 19630618xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2021-05-14 11:50:38Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 344 000	4 279 845	4 279 800
Hyror bostäder	62 700	62 679	62 700
Gästlägenhet	20 000	13 400	20 000
Öresutjämning	0	78	0
Återbäring försäkringsbolag	15 000	18 060	15 000
Övriga intäkter	0	67	0
	<b>4 441 700</b>	<b>4 374 129</b>	<b>4 377 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-215 000	-210 051	-175 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-3 541	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-206 827	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-6 860	-15 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-3 125	-15 000
Städning entreprenad	-149 000	-145 291	-142 000
Städning enligt beställning	-10 000	-8 719	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	0	-3 000
Hissbesiktning	-5 000	-5 278	-5 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-2 400	-28 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Sophantering	-4 000	0	-4 000
Gård	-12 000	-11 163	-12 000
Serviceavtal	-34 000	-33 300	-35 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-12 223	-5 500
Brandskydd	-6 000	-114 068	-5 000
Fordon	0	-323	0
	<b>-496 000</b>	<b>-763 169</b>	<b>-476 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-370 000	0	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-10 567	0
Tvättstuga	0	-3 806	0
Sophantering/återvinning	0	-19 501	0
Entré/trapphus	0	-1 750	0
Lås	0	-20 402	0
VVS	0	-46 821	0
Elinstallationer	0	-4 849	0
Hiss	0	-34 810	0
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-3 266	0
Vattenskada	0	-131 943	0
	<b>-380 000</b>	<b>-277 715</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-80 000
Hyreslägenheter	0	-26 177	0
Gemensamma utrymmen	-30 000	0	0
Entré/trapphus	-55 000	0	0
VVS	0	-723 900	-150 000
	<b>-85 000</b>	<b>-750 077</b>	<b>-230 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-480 000	-368 997	-480 000
Värme	-400 000	-330 843	-550 000
Vatten	-138 000	-136 784	-136 000
Sophämtning/renhållning	-79 000	-77 048	-70 000
Grovsopor	-10 000	-14 080	-10 000
	<b>-1 107 000</b>	<b>-927 752</b>	<b>-1 246 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-85 000	-81 854	-83 000
Kabel-TV	-123 000	-119 864	-120 000
Bredband	-102 000	-98 511	-102 000
	<b>-310 000</b>	<b>-300 229</b>	<b>-305 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-180 000	-180 054	-174 000
	<b>-180 000</b>	<b>-180 054</b>	<b>-174 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-14 000	-13 119	-14 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-75 068	-30 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-35 082	-27 000
Föreningskostnader	-25 000	-24 616	-10 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-3 762	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-3 058	-8 000
Förvaltningsarvode	-163 000	-158 772	-163 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-13 038	-10 000
Administration	-15 000	-2 679	-15 000
Korttidsinventarier	-20 000	-2 435	-20 000
Konsultarvode	-50 000	-69 808	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-9 000	-8 280	-8 000
	<b>-393 000</b>	<b>-409 717</b>	<b>-330 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-150 000	-150 000	-150 000
Övriga arvoden	-12 000	-12 000	0
Arbetsgivaravgifter	-51 000	-49 627	-48 000
	<b>-213 000</b>	<b>-211 627</b>	<b>-198 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Yttertak K3	-212 000	-211 625	-212 000
Fasader/balkonger K3	-223 000	-222 180	-223 000
Fönster/dörrar och portar K3	-202 000	-201 085	-202 000
Stomkomplettering förening K3	-10 000	-9 335	-10 000
Värmesystem K3	-157 000	-148 640	-149 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-4 000	-3 431	-4 000
Hissar K3	-24 000	-23 002	-24 000
Inventarier	-29 000	-14 460	0
	<b>-861 000</b>	<b>-833 759</b>	<b>-824 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 025 000</b>	<b>-4 654 099</b>	<b>-3 983 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>416 700</b>	<b>-279 970</b>	<b>394 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	503	0
Låneräntor	-136 000	-130 713	-185 000
Räntekostnader skattekonto	0	-8	0
Övriga räntekostnader	0	-29	0
	<b>-136 000</b>	<b>-130 247</b>	<b>-185 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>280 700</b>	<b>-410 217</b>	<b>209 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

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