



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Vridmaskinen 3





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vridmaskinen 3

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 2008 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-14 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

Åsa Edlund	Ledamot
Karl Magnus Peter Sjöstedt	Ledamot
Carl Erik Harald Thalín	Ledamot

Daniel Andreas Johansson	Suppleant
--------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Katharine Jenderlind  
Mona Lakso

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VRIDMASKINEN 3	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

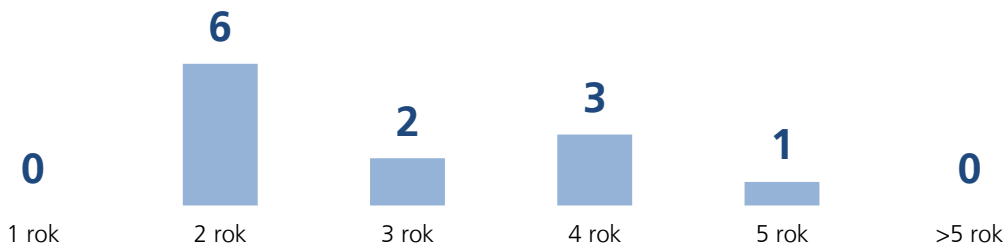
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 836 m<sup>2</sup>, varav 770 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 66 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Gemensam tvättstuga, 2 cykelrum,  
2 garage, 5 extraförråd.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2018	Nyputs
Balkongrenovering	2018	Nygjutning balkongplattor och nya smidesräcken
Avgasare till värmesystem installerad	2015	
Ny bergvärmepump är installerad	2015	
Nya radiatorventiler i samtliga lägenheter och lokaler	2015	
Ny frånluftsfläkt	2015	
Nya stamventiler	2015	
Nya ytterbågar i aluminium med energiglas till fönster & balkongdörrar	2014	
Dränering och isolering av grund	2012	
Yttertak läggs om	2011	
Trapphus renoveras	2011	Målning av väggar och tak samt installation av ny belysning
Fjärrvärme installeras	2010	
Fönster renoveras	2005	Målning av fönster åt syd och väst
Samtliga köksstammar och badrumsstammar i 8B byts	2004	
Bergvärme installeras	2003	
Taket renoveras	2001	Målning och tätning av taket
Säkerhetsdörrar till lägenheter installeras	2001	
Badrumsstammar i 8A byts	1996	
Omputsning av fasad och renovering av balkonger	1980	
Elstambyte	1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2021-2022	Upprustning och målning
Allmänna utrymmen	2021-2022	Upprustning och målning

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

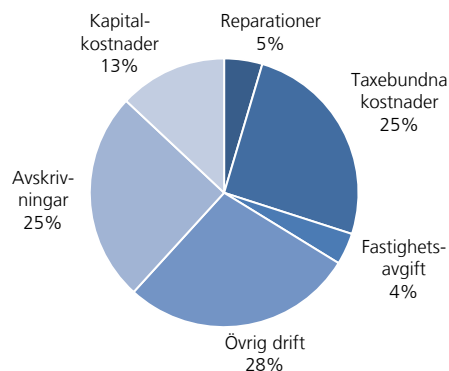
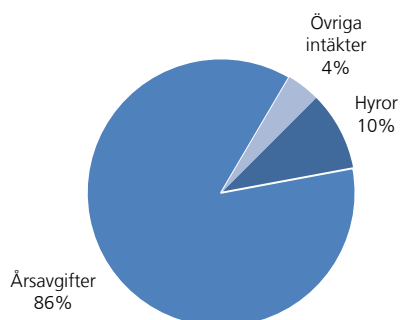
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>490 603</b>	<b>511 562</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	716 794	711 374
	<b>716 794</b>	<b>711 374</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	392 307	385 734
Finansiella kostnader	82 590	86 247
Ökning av kortfristiga fordringar	2 749	623
Minskning av långfristiga skulder	250 082	202 500
Minskning av kortfristiga skulder	24 041	57 230
	<b>751 769</b>	<b>732 334</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>455 628</b>	<b>490 602</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-34 975</b>	<b>-20 960</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.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	843	838	812	778
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 956	7 296	7 571	3 122
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	85	113	129	102
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	68	86	72
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	21	25	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	99	103	76	43
Soliditet (%)	26	24	23	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	82	75	-117	49
Nettoomsättning (tkr)	717	711	683	664

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 770 m<sup>2</sup> bostäder och 66 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	1 745 853	0	0	1 745 853
Upplåtelseavgifter	785 973	0	0	785 973
Fond för yttre underhåll	524 578	60 231	-8 649	472 996
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 056 404</b>	<b>60 231</b>	<b>-8 649</b>	<b>3 004 822</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 297 153	-60 231	83 198	-1 320 121
Årets resultat	81 671	81 671	-74 549	74 549
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 215 482</b>	<b>21 440</b>	<b>8 649</b>	<b>-1 245 571</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 840 922</b>	<b>81 671</b>	<b>0</b>	<b>1 759 251</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	81 671
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 236 924
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 231
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 215 484</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 215 484</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	716 794	711 374
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>716 794</b>	<b>711 374</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-319 422	-316 257
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 885	-69 477
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-160 225	-164 844
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-552 533</b>	<b>-550 578</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>164 261</b>	<b>160 796</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 590	-86 247
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-82 590</b>	<b>-86 247</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>81 671</b>	<b>74 549</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>81 671</b>	<b>74 549</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 6,14	6 565 643	6 723 055
Maskiner	Not 7	3 046	5 859
Inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 568 689</b>	<b>6 728 914</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 570 689</b>	<b>6 730 914</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	481 117	516 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 968	22 219
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>506 085</b>	<b>538 312</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>506 085</b>	<b>538 312</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 076 774</b>	<b>7 269 226</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		2 531 826	2 531 826
Fond för yttre underhåll	Not 12	524 578	472 996
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 056 404</b>	<b>3 004 822</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 297 153	-1 320 121
Årets resultat		81 671	74 549
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 215 482</b>	<b>-1 245 571</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 840 922</b>	<b>1 759 251</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 500 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 500 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	612 308	5 362 390
Leverantörsskulder		14 389	36 746
Skatteskulder		4 731	3 098
Övriga skulder		17 066	14 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	87 359	93 617
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>735 853</b>	<b>5 509 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 076 774</b>	<b>7 269 226</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.

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>
Stomme och grund	50 år	50 år
Yttertak	50 år	50 år
Fasad/balkonger	40 år	40 år
Fönster	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	20 år	20 år
Stamledningar VA	40 år	40 år
Värmesystem	15 år	15 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	619 343	615 568
Hyror garage moms	58 124	56 497
Hyror förråd	10 500	10 500
Kabel-TV intäkter	28 800	28 800
Öresutjämnning	26	10
	<b>716 794</b>	<b>711 374</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 255	20 005
	Fastighetsskötsel beställning	951	7 312
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 950
	Städning entreprenad	16 428	16 428
	Sotning	4 721	0
	Myndighetstillsyn	0	10 395
	Gemensamma utrymmen	0	1 237
	Gård	965	800
	Förbrukningsmateriel	83	738
	Brandskydd	8 196	0
	Fordon	919	0
		<b>58 517</b>	<b>58 865</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Värmeanläggning/undercentral	5 192	0
	Ventilation	18 584	0
	Elinstallationer	5 236	0
		<b>29 012</b>	<b>0</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	9 849
	Elinstallationer	0	-1 200
		<b>0</b>	<b>8 649</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	70 997	94 433
	Värme	52 353	57 195
	Vatten	26 719	17 641
	Sophämtning/renhållning	11 045	10 468
		<b>161 114</b>	<b>179 737</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	16 093	15 318
	Kabel-TV	30 769	30 394
		<b>46 862</b>	<b>45 712</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>23 918</b>	<b>23 294</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>319 422</b>	<b>316 257</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	1 803	2 988
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	438	2 306
	Fritids- och trivselkostnader	0	169
	Förvaltningsarvode	48 756	48 014
	Administration	1 189	1 000
	Korttidsinventarier	1 949	0
	Konsultarvode	3 750	0
		<b>72 885</b>	<b>69 477</b>



<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	26 793	26 793
	Yttertak K3	4 133	4 133
	Fasader/balkonger K3	86 065	84 931
	Fönster/dörrar och portar K3	4 546	4 546
	Stomkomplettering förening K3	7 935	7 935
	Stamledningar VA K3	4 960	4 960
	Värmesystem K3	7 935	7 935
	Luftbehandlingsystem K3	6 613	6 613
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	8 432	8 432
	Maskiner	2 813	3 047
	Inventarier	0	5 519
		<b>160 225</b>	<b>164 844</b>

<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 080 304	9 080 304
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 080 304</b>	<b>9 080 304</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 357 249	-2 200 971
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 413	-156 278
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 514 662</b>	<b>-2 357 249</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 565 643</b>	<b>6 723 055</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	975 560	975 560
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 067 000	7 067 000
	Taxeringsvärde mark	13 010 000	13 010 000
		<b>20 077 000</b>	<b>20 077 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	19 400 000	19 400 000
	Lokaler	677 000	677 000
		<b>20 077 000</b>	<b>20 077 000</b>

<b>Not 7</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 125	28 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 125</b>	<b>28 125</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 266	-19 219
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 812	-3 047
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 078</b>	<b>-22 266</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>3 047</b>	<b>5 859</b>

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	139 938	139 938
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>139 938</b>	<b>139 938</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-139 938	-134 419
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 519
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-139 938</b>	<b>-139 938</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	25 490	25 490
	Klientmedel hos SBC	455 627	490 603
		<b>481 117</b>	<b>516 093</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	17 224	14 527
	Kabel-TV	7 744	7 692
		<b>24 968</b>	<b>22 219</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	472 996	523 028
	Reservering enligt stadgar	60 231	60 231
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-8 649	-110 263
	<b>Vid årets slut</b>	<b>524 578</b>	<b>472 996</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,100 %	1 500 000	1 500 000	2023-09-30
Handelsbanken	1,100 %	1 200 000	1 200 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,480 %	612 308	862 390	Rörligt
Handelsbanken	1,220 %	1 800 000	1 800 000	2025-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 112 308</b>	<b>5 362 390</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-612 308	-5 362 390	
		<b>4 500 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 812 308 kr.

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

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 600 000	5 600 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	9 786	9 236
Värme	5 346	5 736
Ränta	7 196	8 558
Avgifter och hyror	65 031	69 838
Upplupna kostnader	0	249
	<b>87 359</b>	<b>93 617</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 11 / 4 2021



Åsa Edlund  
Ledamot



Karl Magnus Peter Sjöstedt  
Ledamot



Carl Erik Harald Thalín  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2021



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Vridmaskinen 3, org.nr 716418-1674.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Vridmaskinen 3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-  
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen  
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den  
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen  
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller  
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Vridmaskinen 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

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

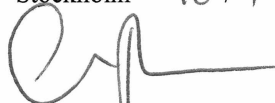
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 16/4 2021



Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

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