



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Vridmaskinen 5 och 6





# 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 5 och 6

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 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas 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 1983-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19 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

Niklas Nilsson	Ordförande
Matilda Garpefjäll	Ledamot
Åsa Lantto	Ledamot
Kerstin Lundström	Ledamot

Anette Sundblad	Suppleant
-----------------	-----------

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

Matilda Garpefjäll, Niklas Nilsson och Anette Sundblad.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

### Valberedning

Veronica Bergman  
Maria Gustafsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vridmaskinen 5	1983	Stockholm
Vridmaskinen 6	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme, el och olja.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 2 flerbostadshus.

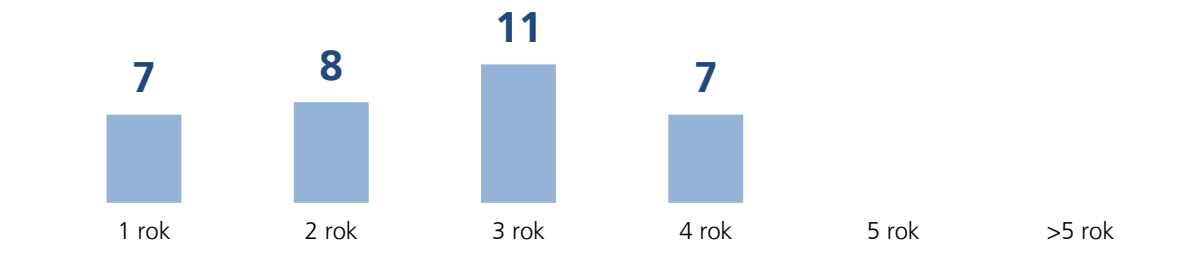
Fastigheternas värdeår är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 792 m<sup>2</sup>, varav 1 792 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Styrelserum, två cykelrum och förråd, två tvättstugor med torkrum.



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2020	
Trädbesiktning	2020	Trädfällning och besiktning av tallar
Besiktning av balkonger	2020	
Relining inkommande gasledningar	2018	
OVK	2018 - 2019	
Radonmätning	2018 - 2019	
Sotning av skorstenar	2017	
Utförande av brandskyddskontroll	2017	
Rörinfodring av avluftningar på tak	2017	
Stampspolning	2016	Spolning av samtliga stammar i fastigheterna
Installation av utomhusbelysning med rörelsedetektor	2016	
Renovering av tak	2015	Ommålning av tak
Översyn av el i källare	2014	Byte av kablage och strömförbrytare i källare
Värmesystem	2013	Översyn bergvärme, panncentral
Mark / Allmänning	2013	Plantering av häck runt soptunnor
Säkerhetsdörrar	2012	
Trapphus, källare, tvättstugor.	2012	målning, lagningsarbeten, anslagstavlor
Elarbeten trapphus, källare	2012	översyn el i bef. armaturer, byte strbr, byte visst kablage
Uppdatering av befintligt värmesystem	2009 - 2010	
Fönstermålning utvändigt	2008	
Elstambyte	2005 - 2006	
Rörstambyte	2005 - 2006	
Dränering	2003	
Omputsning av fasad	1994 - 1995	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongrenovering	2021	
Värmesystem	2021	Byte av bergvärmesystemets värmepump och varmvattenbehållare
Fasad- och fönsterunderhåll	2021	

## Förvaltning

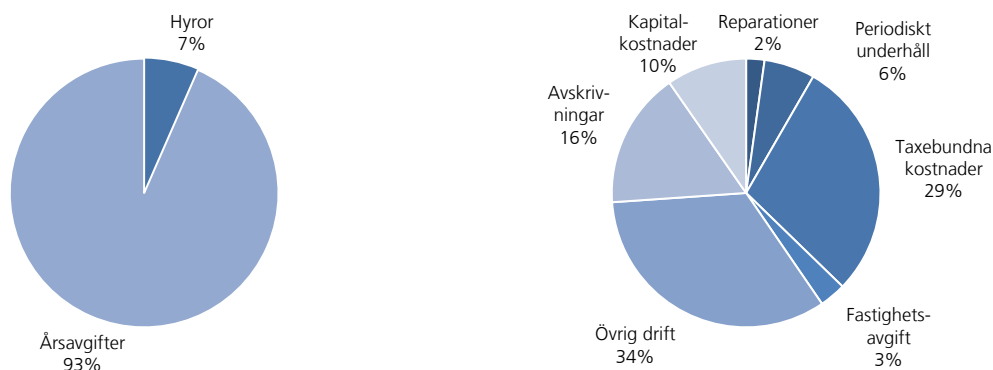
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städ av trapphus	Direktstäd
Fastighetsnät	Comhem AB
Elavtal	Telge Energi
Olja Uppvärmning	Kuwait Petroleum Svenska
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Tidningsåtervinning	SUEZ Recycling AB
Elnät	Ellevio AB

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>395 049</b>	<b>224 872</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 181 111	1 227 854
Finansiella intäkter	6	16
Minskning kortfristiga fordringar	18 372	0
Ökning av långfristiga skulder	0	220 350
Ökning av kortfristiga skulder	120 301	0
	<b>1 319 790</b>	<b>1 448 220</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 080 678	1 070 847
Finansiella kostnader	142 043	136 345
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	42 121
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 681
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 049
	<b>1 222 721</b>	<b>1 278 043</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>492 119</b>	<b>395 049</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>97 069</b>	<b>170 177</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: 32 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	636	636	647	647
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 358	1 358	1 358	1 358
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 706	3 706	3 640	3 675
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	76	111	132	95
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	86	93	63
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	29	36	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	79	76	79	87
Soliditet (%)	20	23	25	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-281	-214	-329	-320
Nettoomsättning (tkr)	1 181	1 199	1 181	1 181

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 792 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	2 408 700	0	0	2 408 700
Upplåtelseavgifter	141 300	0	0	141 300
Fond för yttre underhåll	309 734	141 000	0	168 734
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 859 734</b>	<b>141 000</b>	<b>0</b>	<b>2 718 734</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-909 232	-141 000	-214 391	-553 841
Årets resultat	-281 127	-281 127	214 391	-214 391
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 190 360</b>	<b>-422 127</b>	<b>0</b>	<b>-768 232</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 669 374</b>	<b>-281 127</b>	<b>0</b>	<b>1 950 502</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-281 127
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-768 233
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 190 360</b>

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

89 500
<b>-1 100 860</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	1 180 848	1 198 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	263	29 006
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 181 111</b>	<b>1 227 854</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-853 711	-861 696
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 667	-148 041
Personalkostnader	Not 6	-62 300	-61 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-239 523	-235 069
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 320 201</b>	<b>-1 305 917</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-139 090</b>	<b>-78 063</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 043	-136 345
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 037</b>	<b>-136 329</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-281 127</b>	<b>-214 391</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-281 127</b>	<b>-214 391</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	7 849 872	8 073 565
Maskiner	Not 9	47 469	63 300
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 897 341</b>	<b>8 136 864</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 897 341</b>	<b>8 136 864</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 350
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	509 132	426 084
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>509 132</b>	<b>430 434</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>509 132</b>	<b>430 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 406 472</b>	<b>8 567 299</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		2 550 000	2 550 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	309 734	168 734
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 859 734</b>	<b>2 718 734</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-909 232	-553 841
Årets resultat		-281 127	-214 391
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 190 360</b>	<b>-768 232</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 669 374</b>	<b>1 950 502</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 13	-5 000	-5 000
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 435 422	6 435 422
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 430 422</b>	<b>6 430 422</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		132 108	57 203
Övriga skulder		0	28 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	174 568	100 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>306 676</b>	<b>186 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 406 472</b>	<b>8 567 299</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år
Fasadmålning	20 år	20 år
Värmeanläggning	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 103 387	1 103 387
Hyror bostäder	77 424	77 424
Fakturerade kostnader	0	18 000
Öresutjämning	37	37
	<b>1 180 848</b>	<b>1 198 848</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Försäkringsersättning	0	28 706
Återbäring försäkringsbolag	263	0
Övriga intäkter	0	300
	<b>263</b>	<b>29 006</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	39 288	38 748
	Fastighetskötsel beställning	4 097	3 016
	Fastighetskötsel gård beställning	17 153	6 789
	Snöröjning/sandning	0	246
	Städning entreprenad	59 256	58 381
	Sotning	0	1 899
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	57 380
	Myndighetstillsyn	3 600	1 800
	Gård	1 949	2 703
	Förbrukningsmateriel	148	1 088
		<b>125 491</b>	<b>172 050</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	11 301	0
	VVS	4 557	6 433
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 590
	Ventilation	0	36 107
	Elinstallationer	16 006	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	580	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	19 663
		<b>32 444</b>	<b>63 793</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	89 500	0
		<b>89 500</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	136 655	198 567
	Olja	170 936	154 075
	Vatten	64 724	51 745
	Sophämtning/renhållning	39 959	37 476
	Grovsopor	10 948	10 034
		<b>423 222</b>	<b>451 897</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	73 140	66 120
	Kabel-TV	62 757	62 395
		<b>135 897</b>	<b>128 515</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 157</b>	<b>45 441</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>853 711</b>	<b>861 696</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Inkassering avgift/hyra	2 250	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	1 652	7 328
	Fritids- och trivselkostnader	717	0
	Förvaltningsarvode	80 188	78 970
	Förvaltningsarvodena övriga	1 163	0
	Administration	1 903	1 749
	Konsultarvode	56 357	45 000
	OBS konto	5 562	0
		<b>164 667</b>	<b>148 041</b>



<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<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	48 300	38 750
	Löner	0	7 750
	Sociala kostnader	14 000	14 610
		<b>62 300</b>	<b>61 110</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	12 760	12 760
	Förbättringar	210 933	211 393
	Maskiner	15 831	10 917
		<b>239 523</b>	<b>235 069</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 607 895	13 607 895
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 607 895</b>	<b>13 607 895</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 534 330	-5 310 177
	Årets avskrivningar enligt plan	-223 693	-224 153
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 758 022</b>	<b>-5 534 330</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 849 872</b>	<b>8 073 565</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	924 000	924 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		<b>47 000 000</b>	<b>47 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	47 000 000	47 000 000
		<b>47 000 000</b>	<b>47 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	136 209	94 088
	Nyanskaffningar	0	42 121
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>136 209</b>	<b>136 209</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-72 909	-61 993
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 831	-10 916
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-88 740</b>	<b>-72 909</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>47 469</b>	<b>63 300</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 359	36 359
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 359</b>	<b>36 359</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-36 359	-36 359
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 359</b>	<b>-36 359</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Kundfordringar	0	1 306
	Skattekonto	217	217
	Skattefordran	15 796	17 512
	Klientmedel hos SBC	492 119	395 049
	Fordringar	1 000	12 000
		<b>509 132</b>	<b>426 084</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	168 734	27 734
	Reservering enligt stadgar	141 000	141 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>309 734</b>	<b>168 734</b>

<b>Not 13</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT	<b>Räntesats</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Beviljad kredit 200 000 kronor	0,500 %	0	0
	Utnyttjat kreditbelopp	4,000 %	0	0
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	4,000 %	5 000	5 000
<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>
	Handelsbanken	1,860 %	620 000	620 000
	Handelsbanken	2,460 %	904 425	904 425
	Handelsbanken	1,580 %	620 000	620 000
	Handelsbanken	2,370 %	605 000	605 000
	Handelsbanken	2,670 %	590 872	590 872
	Handelsbanken	1,760 %	930 000	930 000
	Handelsbanken	1,450 %	620 000	620 000
	Handelsbanken	3,250 %	895 125	895 125
	Handelsbanken	1,900 %	400 000	400 000
	Handelsbanken	1,700 %	250 000	250 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 435 422</b>	<b>6 435 422</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			<b>6 435 422</b>	<b>6 435 422</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 435 422 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 800 000	6 800 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	48 300	0
	Sociala avgifter	14 000	0
	Ränta	11 896	11 432
	Avgifter och hyror	100 372	89 180
		<b>174 568</b>	<b>100 612</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Efter besiktning av balkonger bedömdes balkongerna i 4:an behövas gjutas om. I samband med renovering av balkonger planeras även fasad och fönster renoveras. Planering pågår.
- Bergvärmesystemets värmepump och varmvattenbehållare bedöms behöva bytas. Planering pågår.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 24/3 2021



Niklas Nilsson  
Ordförande



Matilda Garpefjäll  
Ledamot



Åsa Lantto  
Ledamot



Kerstin Lundström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2021



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Vridmaskinen 5 och 6, org.nr 716418-0700.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Vridmaskinen 5 och 6 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.  
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 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 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 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 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 5 och 6 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 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 den 13/4 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)