



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bikupan 14

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 2017 och 2022.
- 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 1992-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 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

| | | |
|------------------------------------|-----------|---------------------|
| Dagmar Eva Gunilla Arvedson | Ledamot | |
| Linnéa Aina Nina Matilda S Langlet | Ledamot | |
| Sune Bengt-Olof Swing | Ledamot | |
| Erik Lars Anders Nilsson | Suppleant | Flyttade i december |
| Ludvig Göran Cosma Stålberg | Suppleant | |

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|----------------|------------------|-------------|
| Margot Benisch | Ordinarie Extern | MT Revision |
|----------------|------------------|-------------|

Valberedning

| | |
|---------------|----------------|
| Jairo Hurtado | |
| Thomas Schaad | Sammankallande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Bikupan 14 | 1992 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.

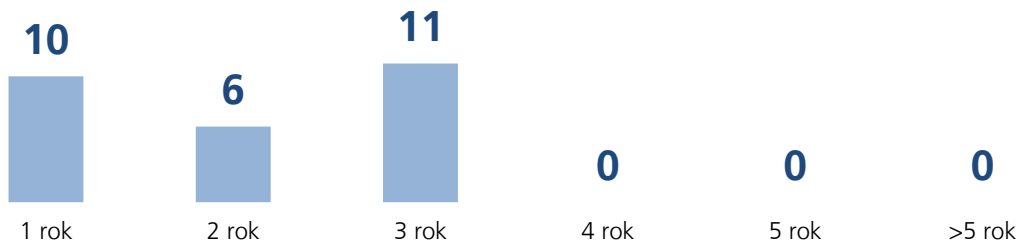
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 155 m², varav 1 748 m² utgör lägenhetsyta och 407 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|--------------|
| Isak Company AB | 88 m ² | Tills Vidare |
| AS&B | 32 m ² | Tills Vidare |
| Eva Gordon | 99 m ² | Tills Vidare |
| Mikael Söderlund | 69 m ² | Tills Vidare |
| Han Health AB | 119 m ² | Tills Vidare |

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Soprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|-------------------------------------|-------------|------------------------------------|
| Reparation av vattenskada i källare | 2020 | |
| Elektrisk dörröppnare till gård | 2020 | |
| Renovering av tvättstuga | 2020 | |
| Tvättstuga | 2019 | Renovering av väggar och golv |
| Toalett vid tvättstuga | 2019 | Renovering av väggar och golv |
| Målning husgrund Torsgatan 68 | 2019 | |
| Fönster renovering | 2018 - 2019 | Ej helt avslutat |
| Målning av husgrund | 2018 | Rödabergsgatan 8 |
| Lagning av mur och staket | 2018 | På gården |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Åtgärda brister i OVK | 2021 | Avvaktar Corona |
| Målning av tak mot Rödabergsgatan | 2021 | |
| Målning av trapphus | 2022 | Om resurserna finns, annars senare |
| Ombygge av soprum för källsortering | 2022 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Övrig information

Under hösten togs beslut av styrelsen att bevilja samtliga ansökningar om att hyra ut i andra hand. Enda kravet är att tilltänkt hyresgäst inte skall vara efterlyst av polisen, och för den saken skall styrelsen krävt personnummer av hyresgästen.

Under ordinarie stämma avser styrelsen att få detta godkänt av medlemmarna.

Föreningens ekonomi

Vi har planerat att förhandla om hyresavtalen, men har väntat med det med anledning av Corona.

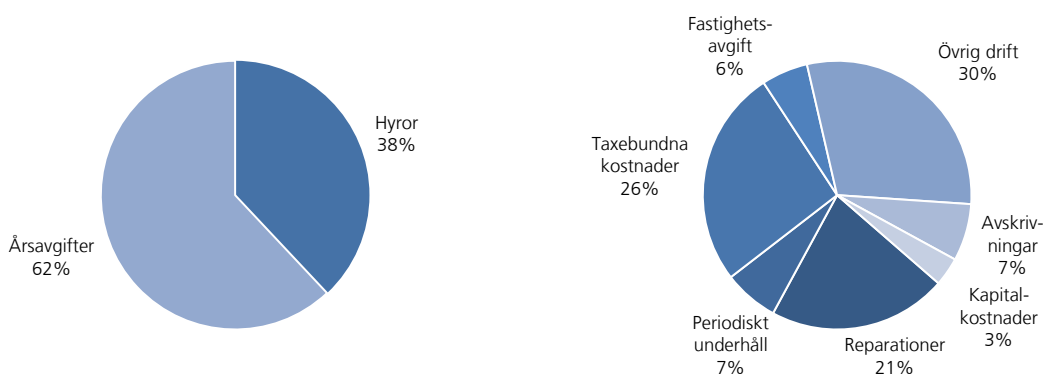
Samtliga lån är nu placerade i Handelsbanken, och ett försvunnet pantbrev har ersatts i digital form.

Föreningen är momsredovisningsskyldiga sedan 2020-01-01

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 221 385 | 1 063 379 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 457 492 | 1 635 263 |
| Finansiella intäkter | 0 | 49 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 13 860 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 116 543 |
| | 1 457 492 | 1 765 715 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 515 614 | 1 420 490 |
| Finansiella kostnader | 58 853 | 114 093 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 51 396 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 96 000 | 73 125 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 63 767 | 0 |
| | 1 785 629 | 1 607 709 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 893 247 | 1 221 385 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -328 138 | 158 007 |

*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

Vattenläckage i källare har åtgärdats. Arbetet blev dyrt och vi har ännu inte fått ersättning från Trygg Hansa. Att arbetet blev kostsamt beror på att det inte var tydligt var felet fanns, och att ett antal åtgärder utfördes i undersökande syfte. Vi förväntar oss inte problem i framtiden, och lokalen är återställd och i viss mån standardhöjd då golvet nu är flytspacklat.

Under Corona har hyresreduktion erbjudits två hyresgäster, Pizzeria Birkapunkten och Kina medicin.

Föreningen har ansökt om bygglov för balkonger men har ej fått bygglov på stadsbyggnadskontoret och senare fått avslag i Byggnadsnämnden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 525 | 525 | 525 | 531 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 381 | 1 361 | 1 365 | 1 365 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 769 | 4 824 | 4 866 | 4 920 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 31 | 39 | 33 | 28 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 119 | 130 | 113 | 126 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 23 | 14 | 21 | 31 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 27 | 53 | 52 | 62 |
| Soliditet (%) | 54 | 54 | 54 | 53 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -233 | -28 | 189 | 419 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 440 | 1 479 | 1 474 | 1 488 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 748 m² bostäder och 407 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 8 996 742 | 0 | 0 | 8 996 742 |
| Fond för yttre underhåll | 886 881 | 219 531 | -313 406 | 980 756 |
| S:a bundet eget kapital | 9 883 623 | 219 531 | -313 406 | 9 977 498 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 448 782 | -219 531 | 285 384 | 382 929 |
| Årets resultat | -232 721 | -232 721 | 28 022 | -28 022 |
| S:a fritt eget kapital | 216 061 | -452 252 | 313 406 | 354 907 |
| S:a eget kapital | 10 099 684 | -232 721 | 0 | 10 332 405 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | -232 721 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 668 313 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-219 531</u> |
| summa balanserat resultat | 216 061 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|----------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | <u>112 357</u> |
| att i ny räkning överförs | 328 418 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 439 739 | 1 479 013 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 17 753 | 156 250 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 457 492 | 1 635 263 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 298 189 | -1 243 775 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -131 133 | -97 949 |
| Personalkostnader | Not 6 | -86 292 | -78 767 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -115 746 | -128 751 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 631 359 | -1 549 241 |
| RÖRELSERESULTAT | | -173 868 | 86 022 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 49 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -58 853 | -114 093 |
| Summa finansiella poster | | -58 853 | -114 044 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -232 721 | -28 022 |
| ÅRETS RESULTAT | | -232 721 | -28 022 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,14 | 17 901 647 | 18 001 592 |
| Maskiner | Not 9 | 9 431 | 18 861 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 6 370 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 911 077 | 18 026 823 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 17 911 077 | 18 026 823 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 7 375 | 3 511 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 950 159 | 1 230 765 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 957 534 | 1 234 276 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 957 534 | 1 234 276 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 868 612 | 19 261 099 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 996 742 | 8 996 742 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 886 881 | 980 756 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 883 623 | 9 977 498 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 448 782 | 382 929 |
| Årets resultat | | -232 721 | -28 022 |
| Summa fritt eget kapital | | 216 061 | 354 907 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 10 099 684 | 10 332 405 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 0 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 8 337 000 | 8 433 000 |
| Leverantörsskulder | | 86 889 | 180 659 |
| Skatteskulder | | 187 302 | 175 158 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 157 736 | 139 877 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 768 926 | 8 928 694 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 868 612 | 19 261 099 |

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 årsboks slutet. 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.

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 200 | 200 |
| Fastighetsförbättringar | 200 | 200 |
| Maskiner | 5-10 | 5-10 |
| Inventarier | 10 | 10 |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 917 004 | 917 004 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 562 038 | 0 |
| Hyror lokaler | 0 | 553 857 |
| Hysesrabatt | -51 067 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 11 759 | 8 138 |
| Öresutjämnning | 4 | 15 |
| | 1 439 739 | 1 479 013 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|---------------|----------------|
| Övriga erhållna bidrag | 17 753 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 156 250 |
| | 17 753 | 156 250 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 54 801 | 52 500 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 6 285 | 4 714 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 3 488 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 3 872 | 13 338 |
| | Städning entreprenad | 47 630 | 49 500 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 10 050 | 9 528 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 68 625 |
| | Hissbesiktning | 2 718 | 2 750 |
| | Myndighets tillsyn | 0 | 21 250 |
| | Gård | 3 205 | 1 220 |
| | Serviceavtal | 16 833 | 5 921 |
| | Förbrukningsmateriel | 5 762 | 6 900 |
| | Fordon | 1 344 | 0 |
| | | 155 988 | 236 246 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 601 | 0 |
| | Lokaler | 50 168 | 0 |
| | Tvättstuga | 5 773 | 0 |
| | Entré/trapphus | 0 | 1 591 |
| | Lås | 1 564 | 5 893 |
| | VVS | 10 593 | 0 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 6 794 |
| | Elinstallationer | 28 819 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 13 050 |
| | Hiss | 3 959 | 0 |
| | Tak | 1 834 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 2 611 | 9 313 |
| | Vattenskada | 258 818 | 0 |
| | | 364 740 | 36 641 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tvättstuga | 79 985 | 0 |
| | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 32 373 | 0 |
| | Fönster | 0 | 313 406 |
| | | 112 357 | 313 406 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 66 074 | 85 101 |
| | Värme | 257 322 | 280 066 |
| | Vatten | 48 971 | 30 746 |
| | Sophämtning/renhållning | 70 671 | 61 866 |
| | | 443 038 | 457 779 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 56 134 | 32 798 |
| | Kabel-TV | 40 714 | 41 799 |
| | Bredband | 30 864 | 32 157 |
| | | 127 712 | 106 754 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 94 353 | 92 949 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 298 189 | 1 243 775 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------------|----------------|---------------|
| | Juridiska åtgärder | 11 576 | 0 |
| | Övriga förluster | 0 | 3 425 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 22 192 | 32 031 |
| | Föreningskostnader | 2 046 | 606 |
| | Styrelseomkostnader | 7 390 | 2 211 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 552 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 49 527 | 50 674 |
| | Administration | 3 050 | 4 062 |
| | Korttidsinventarier | 1 493 | 0 |
| | Konsultarvode | 28 265 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 040 | 4 940 |
| | | 131 133 | 97 949 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 68 750 | 65 300 |
| | Sociala kostnader | 17 542 | 13 467 |
| | | 86 292 | 78 767 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 32 347 | 32 347 |
| | Förbättringar | 67 598 | 67 598 |
| | Maskiner | 9 431 | 9 431 |
| | Inventarier | 6 370 | 19 375 |
| | | 115 746 | 128 751 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 20 074 945 | 20 074 945 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 20 074 945 | 20 074 945 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 073 353 | -1 973 408 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -99 945 | -99 945 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 173 298 | -2 073 353 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 17 901 647 | 18 001 592 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 22 221 000 | 22 221 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 50 956 000 | 50 956 000 |
| | | 73 177 000 | 73 177 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 67 600 000 | 67 600 000 |
| | Lokaler | 5 577 000 | 5 577 000 |
| | | 73 177 000 | 73 177 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 256 166 | 256 166 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 256 166 | 256 166 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -237 305 | -227 875 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -9 431 | -9 431 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -246 736 | -237 306 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 9 430 | 18 861 |
| Not 10 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 193 750 | 193 750 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 193 750 | 193 750 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -187 380 | -168 005 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -6 370 | -19 375 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -193 750 | -187 380 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 6 370 |

| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 30 192 | 9 380 |
| | Momsavräkning | 26 720 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 893 247 | 1 221 385 |
| | | 950 159 | 1 230 765 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 980 756 | 1 557 226 |
| | Reservering enligt stadgar | 219 531 | 219 531 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -313 406 | -796 001 |
| | Vid årets slut | 886 881 | 980 756 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Handelsbanken 600445 | 0,600 % | 1 872 000 | 1 908 000 | 2021-07-13 |
| | Handelsbanken 607014 | 0,550 % | 2 254 500 | 2 290 500 | 2021-08-23 |
| | Handelsbanken 619235 | 0,550 % | 2 760 500 | 2 772 500 | 2021-10-05 |
| | Handelsbanken 619234 | 0,550 % | 1 450 000 | 1 462 000 | 2021-10-05 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 8 337 000 | 8 433 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -8 337 000 | -8 433 000 | |
| | | | 0 | 0 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 857 000 kr.

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

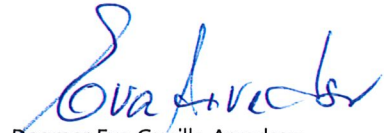
| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 13 000 000 | 13 000 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 9 370 | 9 587 |
| | Avgifter och hyror | 125 303 | 130 290 |
| | Revisionsarvode | 23 063 | 0 |
| | | 157 736 | 139 877 |

| Not 16 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | Inga större underhållsarbeten planerade. |

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16 / 03 2021



Dagmar Eva Gunilla Arvedson
Ledamot



Linnéa Aina Nina Matilda S Langlet
Ledamot



Sune Bengt-Olof Swing
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2021



Margot Behisch
Extern revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bikupan 14

Org.nr 716421-8393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bikupan 14 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bikupan 14 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 / *AB*

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

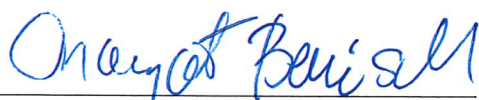
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 31 mars 2021



Margot Benisch
Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se