



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Modellen 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.

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Modellen 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 2018 och 2039.
- 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 1981-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-16 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

Tomas Michael Emanuel Rundlöf	Ordförande
Wiveca Louise Bohman	Ledamot
Kershini Henriksson	Ledamot
Axel Fredrik Lindsten	Ledamot
Anitha Desirée Nyman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	Borevision
-----------	------------------	------------

##### Valberedning

Eva Fernvall  
Hans Peter Starck-Johnson

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Modellen 6	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.

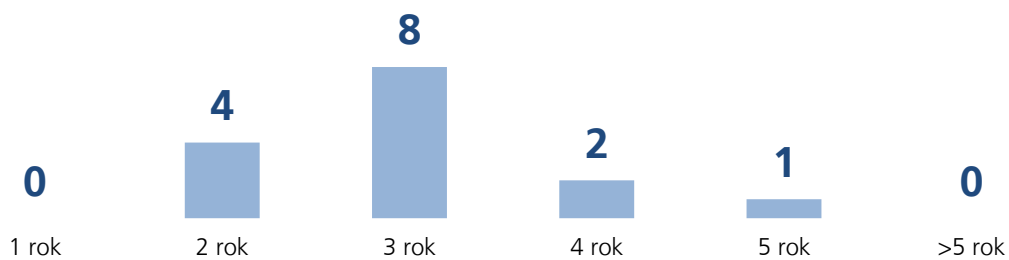
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 438 m<sup>2</sup>, varav 1 363 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 75 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Thaimassage	75 m <sup>2</sup>	2021
Förråd	0 m <sup>2</sup>	2021

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fönsterrenovering	2020	Renovering och utvändig målning av samtliga fönster i lägenheter och trapphus
Nytt styrsystem för värme undercentral	2020	
Polering av trapphusgolv	2020	
Nya avfallskärl	2019	Ersatt sopkarusell med nya avfallskärl inkl matavfallssortering
Målning källargolv	2018	
Renovering och målning entré samt trapphus	2016	inkl dörrar, snickerier och polering av golv
Stamspolning	2016	Högtrycksspolning av avloppsledningar
Ny hiss	2016 - 2017	Ny hiss och hissmaskin installeras
Målning yttertak	2015	
Snöskydd tak monteras	2015	För att undvika snöras från tak
Värmekabel och sensorer installeras på tak	2014	För att undvika isbildning
Renovering och tätning röckanaler	2010	
Ny fjärrvärmeanläggning	2010	
Nya tvättmaskiner och torkskåp	2010	2 nya tvättmaskiner och torkskåp
Renovering tvättstuga	2009	
Renovering gatufasad	2008	Fasad mot gatan putsas och målas
Ny torktumlare	2008	
Renovering innergård	2008	Trädäck på innergård byggs, gårdsmur renoveras och gården asfalteras
Fönstermålning gatufasad	2006	
Stamspolning	2003	Högtrycksspolning av avloppsledningar
Byte av radiatortermostater i lägenheter	2002	
Renovering och målning trapphus	2001	inkl dörrar och snickerier
Målning källargolv	2000	Golv i pannrum, wc och cykelrum målas
Renovering yttertak	1999	
Renovering gårdsfasad	1999	Fasad mot innergård putsas och målas
Nybyggnation av balkonger innergård	1985	
Stambyte	1983	Byte av elstigare/ledningar, avloppsledningar och vattenledningar
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Partiell renovering av gårdsfasad	2021	Omputsning av vissa delar av gårdsfasaden

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	Tarjas AB Städservice
Hiss	Kone Hisservice
Snöskottning/tak	Utetak Stockholm AB
Värmekabel	Dimson
Värmecentral kontroll	Bravida
Sophämtning	Stockholm vatten och avfall

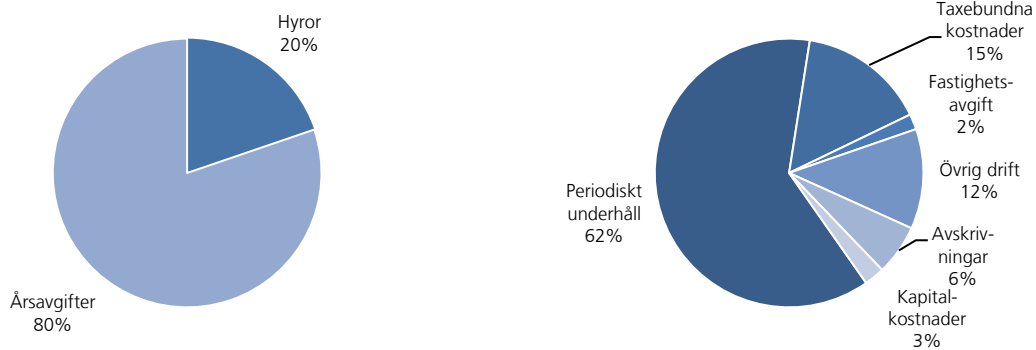
## Föreningens ekonomi

Fönsterrenoveringen 2020 blev något dyrare än förväntat pga rötskador vilket medförde att lånen utökas med 250,000 kr i januari 2021 för att säkerställa föreningens likviditet inför året. Den nya underhållsplanen som upprättas våren 2021 gör det lättare att skapa en flerårsbudget för framtida underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>849 771</b>	<b>648 401</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	700 179	700 176
Finansiella intäkter	41	18
Minskning kortfristiga fordringar	2	0
Ökning av kortfristiga skulder	98 110	19 778
	<b>798 331</b>	<b>719 972</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 354 321	448 913
Finansiella kostnader	35 751	49 689
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1
Minskning av långfristiga skulder	20 000	20 000
	<b>1 410 072</b>	<b>518 602</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>238 030</b>	<b>849 771</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-611 741</b>	<b>201 370</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

Renovering och utvändig målning av fönster i lägenheter och trapphus.

Byte av styrsystem för värme i undercentral.

Polering av trapphusgolv.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	421	421	401	389
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 575	1 575	1 575	1 595
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 126	2 140	2 155	2 170
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	13	15	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	108	116	122	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	24	29	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	35	29	34
Soliditet (%)	4	23	23	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-780	6	-40	-588
Nettoomsättning (tkr)	700	700	673	656

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 363 m<sup>2</sup> bostäder och 75 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	2 290 036	0	0	2 290 036
Kapitaltillskott	111 250	0	0	111 250
Fond för yttre underhåll	738 333	455 682	0	282 651
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 139 619</b>	<b>455 682</b>	<b>0</b>	<b>2 683 937</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 244 237	-455 682	6 173	-1 794 728
Årets resultat	-779 603	-779 603	-6 173	6 173
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 023 840</b>	<b>-1 235 285</b>	<b>0</b>	<b>-1 788 555</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>115 779</b>	<b>-779 603</b>	<b>0</b>	<b>895 382</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-779 603
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 788 555
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-455 682
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 023 840</b>

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

738 333
<b>-2 285 507</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	700 179	700 176
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>700 179</b>	<b>700 176</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 287 870	-386 833
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 451	-62 080
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-89 751	-195 419
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 444 072</b>	<b>-644 332</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-743 893</b>	<b>55 844</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 751	-49 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 710</b>	<b>-49 671</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-779 603</b>	<b>6 173</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-779 603</b>	<b>6 173</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 6,11	2 971 724	3 061 475
Inventarier	Not 7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 971 724</b>	<b>3 061 475</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 971 724</b>	<b>3 061 475</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	241 199	852 941
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>241 199</b>	<b>852 941</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>241 199</b>	<b>852 941</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 212 923</b>	<b>3 914 417</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		2 290 036	2 290 036
Kapitaltillskott		111 250	111 250
Fond för yttre underhåll	Not 9	738 333	282 651
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 139 619</b>	<b>2 683 937</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 244 237	-1 794 728
Årets resultat		-779 603	6 173
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 023 840</b>	<b>-1 788 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>115 779</b>	<b>895 382</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 000 000	2 897 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 000 000</b>	<b>2 897 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 897 500	20 000
Leverantörsskulder		133 613	41 027
Skatteskulder		2 376	1 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	63 655	58 912
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 097 144</b>	<b>121 534</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 212 923</b>	<b>3 914 417</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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fönster	30 år	30 år
Yttre anläggningar	Fullt avskriven	10 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	573 598	573 598
Hyror lokaler	132 908	118 140
Hyror förråd	8 400	8 400
Hysesrabatt	-14 768	0
Öresutjämning	41	38
	<b>700 179</b>	<b>700 176</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	8 665	4 000
	Städning entreprenad	28 656	28 092
	Städning enligt beställning	9 375	3 125
	Hissbesiktning	5 334	0
	Gård	1 718	719
	Serviceavtal	0	9 232
	Förbrukningsmateriel	2 560	413
	Teleport/hissanläggning	2 730	2 730
		<b>59 038</b>	<b>48 311</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 974	0
	VVS	8 431	9 293
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 143
		<b>10 405</b>	<b>14 436</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	56 250	0
	Fönster	856 637	0
		<b>912 887</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	14 992	18 020
	Värme	155 849	166 098
	Vatten	43 742	34 968
	Sophämtning/renhållning	11 437	26 318
		<b>226 020</b>	<b>245 404</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 864	47 845
	Kabel-TV	2 673	2 634
	Bredband	1 428	1 428
		<b>51 965</b>	<b>51 907</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>27 555</b>	<b>26 775</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 287 870</b>	<b>386 833</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 375
	Föreningskostnader	938	1 077
	Fritids- och trivselkostnader	427	0
	Förvaltningsarvode	42 600	41 960
	Administration	880	60
	Konsultarvode	2 276	0
	Tidningar facklitteratur	0	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		<b>66 451</b>	<b>62 080</b>

<b>Not 5</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	86 043	86 043
	Förbättringar	3 708	109 376
		<b>89 751</b>	<b>195 419</b>
<b>Not 6</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 772 192	9 772 192
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 772 192</b>	<b>9 772 192</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 710 717	-6 515 298
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 751	-195 419
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 800 468</b>	<b>-6 710 717</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 971 724</b>	<b>3 061 475</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 412 000	19 412 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		<b>54 412 000</b>	<b>54 412 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	53 800 000	53 800 000
	Lokaler	612 000	612 000
		<b>54 412 000</b>	<b>54 412 000</b>
<b>Not 7</b>	INVENTARIER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	149 311	149 311
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>149 311</b>	<b>149 311</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-149 311	-149 311
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-149 311</b>	<b>-149 311</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	1 113	1 114
	Klientmedel hos SBC	238 030	849 771
	Fordringar	2 056	2 056
		<b>241 199</b>	<b>852 941</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	282 651	119 415
	Reservering enligt stadgar	455 682	163 236
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>738 333</b>	<b>282 651</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,150 %	1 000 000	1 000 000	2024-09-30
	Handelsbanken	1,270 %	940 000	950 000	2021-09-30
	Handelsbanken	1,270 %	957 500	967 500	2021-09-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 897 500</b>	<b>2 917 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 897 500	-20 000	
			<b>1 000 000</b>	<b>2 897 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 877 500 kr.

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

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 100 000	4 100 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	4 641	4 886
	Avgifter och hyror	59 014	54 026
		<b>63 655</b>	<b>58 912</b>

### **Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2020 togs 3 st offerter in för en ny underhållsplan inkl statusbesiktning av fastigheten som kommer utföras våren 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 18/3 2021



Tomas Michael Emanuel Rundlöf  
Ordförande



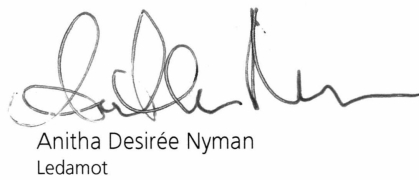
Wiveca Louise Bohman  
Ledamot



Kershini Henriksson  
Ledamot



Axel Fredrik Lindsten  
Ledamot



Anitha Desirée Nyman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 - 2021



Adnin Ali  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Modellen 6, org.nr. 716417-5064

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Modellen 6 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 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Modellen 6 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 28/3 2021



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

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