





# 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 Åkeriet

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 2016 och 2044.
- 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Carl Oscar Harald Bojnäs	Ordförande	
Robert Axel Nilsson	Sekreterare	
Karin Inger Lindbäck	Kassör	
Simon Erik Lennart Aspenberg	Ledamot	Avgår pga flytt 2021-02-28
Christian Jörgen Erik Käck	Ledamot	
Moa Maria Eriksson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Anna Lemmel	Ordinarie Extern	Grant Thornton
-------------	------------------	----------------

#### Valberedning

Kari Vikslätt	Sammanställande
David Öhlin	

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åkeriet 1	2006	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

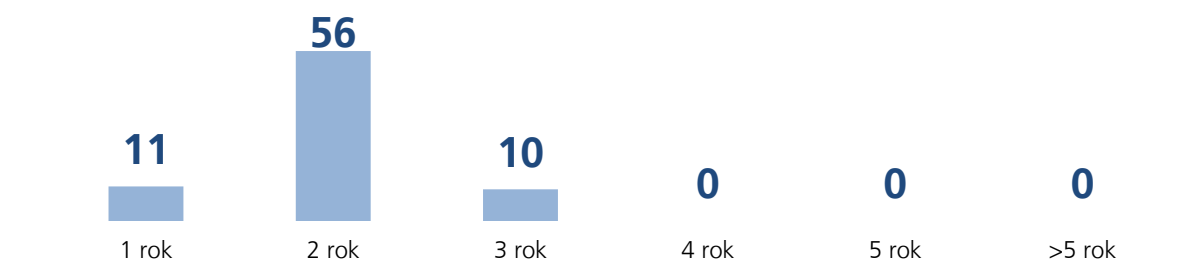
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 064 m<sup>2</sup>, varav 4 414 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 650 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkare	131 m <sup>2</sup>	pågående
Filmproduktion	70 m <sup>2</sup>	pågående
Byggföretag	42 m <sup>2</sup>	pågående
Designföretag	40 m <sup>2</sup>	pågående
Träningslokal	90 m <sup>2</sup>	pågående
Ljudstudio	42 m <sup>2</sup>	pågående

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Lägenhet som föreningens medlemmar kan hyra för kortare perioder.
Tvättstuga	Tvättstuga bestående av 4 maskiner, torktumlare och torkskåp.
Vindsförråd	
Källarförråd	



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av utemiljön	2020	Fortsatt underhåll av utemiljön
Underhåll av en av föreningens lokaler	2019 - 2020	
Asfaltering av samtliga gångvägar	2018	
Underhåll av föreningens rabatter	2018	Nya buskar och ny jord
Lagning av torkskåp i tvättstuga	2017	
Lagning av asfalt utanför garage	2017	
Sopkärl	2016	
Fönstermålning	2016 - 2017	Ommålning i vissa lägenheter under 2018
Garageportar	2016	
Stampolning	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll utemiljö	2021	Fortsatt arbete med utemiljön
Översyn av balkonger	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Delagott	Fastighetsskötsel
Telge Energi	El
Vattenfall	El
Sundbybergs stad Stadsbyggnad och miljöförvaltning	Sophantering
Telenor Bredband	Bredband
Norin Hedlund AB	Snöskottning tak
Ekonomisk förvaltning	SBC
Norr Energi	Fjärrvärme
Recycling i Stockholm	Sopphantering

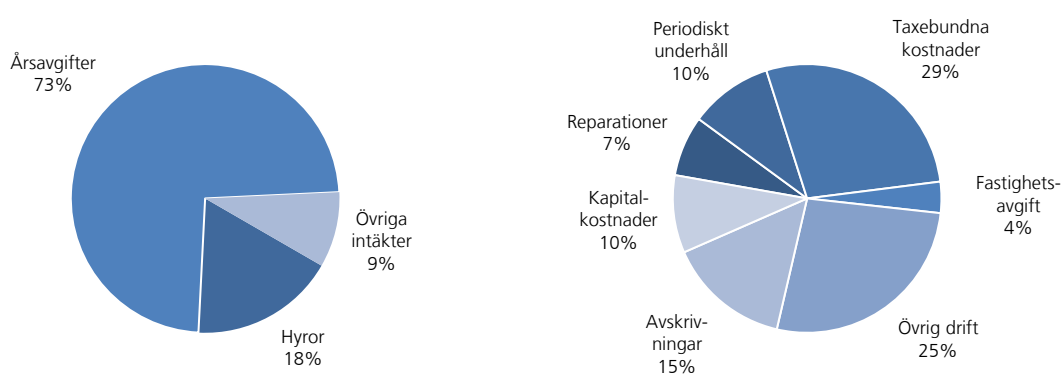
## Föreningens ekonomi

Föreningen arbetar aktivt med att sänka kostnaderna och sänka lånekostnaderna genom amortering och har under året kunnat amortera utöver amorteringsplan. Föreningen har god likviditet. Ingen ändring av avgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 022 590</b>	<b>2 515 433</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 354 613	4 197 754
Finansiella intäkter	248	155
Medlemsinsatser	0	2 748 928
Ökning av kortfristiga skulder	0	389 549
	<b>4 354 861</b>	<b>7 336 386</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 290 542	4 022 229
Finansiella kostnader	413 002	424 010
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-535 859
Ökning av kortfristiga fordringar	362 450	178 849
Minskning av långfristiga skulder	840 000	3 740 000
Minskning av kortfristiga skulder	366 824	0
	<b>5 272 818</b>	<b>7 829 228</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 104 633</b>	<b>2 022 590</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-917 957</b>	<b>-492 842</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 året har föreningen färdigställt en lokal som nu hyrs ut till långvarig hyresgäst.

Föreningen har amorterat 600 000 kr utöver amorteringsplan och villkorsändrat befintliga lån till lägre ränta.

Föreningen har en trädgårdsgrupp som anordnar städkvällar, övrig verksamhet som trädgårdstruppen bedriver såsom Luciafika har inte kunnat genomföras pga pågående pandemi.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st

Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	758	750	734	732
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	739	839	826	881
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	*7 323	**7 585	8 801	9 408
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	32	32	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	155	158	159
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	40	38	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	82	84	88	90
Soliditet (%)	70	69	66	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5	-905	-443	470
Nettoomsättning (tkr)	4 353	4 180	4 120	4 212

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 414 m<sup>2</sup> bostäder och 650 m<sup>2</sup> lokaler.

\*Ytuppgifter är inte uppdaterade hos Skatteverket sedan man gjort ytterligare försäljningar av hyresrätt, ny BR yta 4 446,5 m<sup>2</sup> vilket har använts vid detta nyckeltal. Totala bostadsytan är nu 4 502,5 m<sup>2</sup>.

\*\*Ytuppgifterna är inte uppdaterade hos Skatteverket sedan ombyggnation och försäljning, ny BR yta 4 403,5 m<sup>2</sup> vilket har använts vid detta nyckeltal. Totala bostadsytan är nu 4 502,5 m<sup>2</sup>.  
Uppdatering av fastighetsdeklarationen till Skatteverket kommer att göras under våren 2021.

Föreningen har inte förändrat sina avgifter under året, skillnaden i nyckeltalet beror på försäljning av hyresrätter som gör att ytan har omfördelats.



## 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	70 258 198	0	0	70 258 198
Upplåtelseavgifter	9 284 253	0	0	9 284 253
Fond för yttre underhåll	922 827	360 000	-804 787	1 367 614
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>80 465 278</b>	<b>360 000</b>	<b>-804 787</b>	<b>80 910 065</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 298 493	-360 000	-99 730	-2 838 763
Årets resultat	-4 870	-4 870	904 517	-904 517
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 303 363</b>	<b>-364 870</b>	<b>804 787</b>	<b>-3 743 280</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>77 161 915</b>	<b>-4 870</b>	<b>0</b>	<b>77 166 785</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 870
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 938 493
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 303 363</b>

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

445 317
<b>-2 858 046</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 352 633	4 180 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 980	17 439
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 354 613</b>	<b>4 197 754</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 767 489	-3 204 558
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 355	-613 665
Personalkostnader	Not 6	-203 698	-204 005
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-656 187	-656 187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 946 729</b>	<b>-4 678 416</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>407 884</b>	<b>-480 662</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 002	-424 010
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-412 754</b>	<b>-423 855</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 870</b>	<b>-904 517</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 870</b>	<b>-904 517</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 8,13	108 859 094
	108 859 094	109 515 281
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>108 859 094</b>	<b>109 515 281</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>108 859 094</b>	<b>109 515 281</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	289 609	21 431
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 394 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	59 582
	59 582	71 478
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 743 543</b>	<b>2 309 868</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	65 462	54 644
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>65 462</b>	<b>54 644</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 809 005</b>	<b>2 364 512</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>110 668 099</b>	<b>111 879 793</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		79 542 451	79 542 451
Fond för yttre underhåll	Not 11	922 827	1 367 614
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 465 278</b>	<b>80 910 065</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 298 493	-2 838 763
Årets resultat		-4 870	-904 517
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 303 363</b>	<b>-3 743 280</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>77 161 915</b>	<b>77 166 785</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 320 000	33 160 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 320 000</b>	<b>33 160 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	240 000	240 000
Leverantörsskulder		84 589	460 606
Skatteskulder		332 330	291 920
Övriga skulder		28 387	36 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	500 878	523 637
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 186 184</b>	<b>1 553 008</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 668 099</b>	<b>111 879 793</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 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 198 752	3 163 448
Hyror bostäder	80 405	127 966
Hyror lokaler momspliktiga	311 003	482 658
Hyror lokaler	232 570	97 651
Hyror garage/parkering	24 417	23 000
Hyror parkering	35 154	34 996
Hyror garage	76 800	77 600
Bredbandsintäkter	262 416	264
Hysesrabatt	-75 672	0
Serviceavgifter	132 000	148 632
Återvunna fordringar moms	59 280	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 528	3 488
Gästlägenhet	12 000	20 625
Öresutjämning	-19	-13
	<b>4 352 633</b>	<b>4 180 315</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 980	17 439
	<b>1 980</b>	<b>17 439</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 564	72 077
	Fastighetsskötsel beställning	3 804	35 433
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	8 549	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	40 838	0
	Snöröjning/sandning	7 380	27 034
	Städning entreprenad	74 552	73 552
	Städning enligt beställning	0	10 199
	Sotning	0	14 851
	Myndighetstillsyn	11 070	0
	Gemensamma utrymmen	2 307	1 815
	Gård	8 164	1 274
	Serviceavtal	3 572	3 424
	Förbrukningsmateriel	32 840	8 186
	Fordon	0	278
		<b>249 640</b>	<b>248 122</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	-17 055	61 071
	Hyreslägenheter	0	60 723
	Lokaler	1 176	11 025
	Tvättstuga	15 041	7 923
	Entré/trapphus	11 364	0
	Lås	1 841	8 237
	VVS	19 781	53 771
	Elinstallationer	17 582	9 842
	Tak	4 767	7 866
	Fasad	0	1 639
	Mark/gård/utemiljö	0	1 894
	Garage/parkering	0	6 435
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 074
	Vattenskada	268 497	115 538
		<b>322 993</b>	<b>358 038</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	50 662	268 928
	Lokaler	0	535 859
	Sophantering/återvinning	12 967	0
	Entré/trapphus	19 188	0
	Ventilation	362 500	0
		<b>445 317</b>	<b>804 787</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	143 889	159 837
	Värme	746 386	784 788
	Vatten	209 296	203 078
	Sophämtning/renhållning	143 418	155 120
	Grovsopor	0	12 043
		<b>1 242 989</b>	<b>1 314 866</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	79 163	77 137
	Kabel-TV	17 227	16 994
	Bredband	242 045	220 398
		<b>338 435</b>	<b>314 529</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>168 115</b>	<b>164 215</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 767 489</b>	<b>3 204 558</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	6 126	5 150
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Juridiska åtgärder	1 200	5 136
	Inkassering avgift/hyra	11 700	7 568
	Hysesförluster	40 155	297 389
	Revisionsarvode extern revisor	63 678	31 181
	Föreningskostnader	3 431	4 083
	Styrelseomkostnader	700	0
	Fritids- och trivselkostnader	842	1 537
	Förvaltningsarvode	154 441	150 960
	Förvaltningsarvodena övriga	18 410	22 328
	Administration	7 896	13 622
	Korttidsinventarier	0	3 489
	Konsultarvode	5 017	65 200
	Tidningar facklitteratur	0	448
	Föreningsavgifter	5 115	5 073
		<b>319 355</b>	<b>613 665</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	155 000	155 000
	Sociala kostnader	48 698	49 005
		<b>203 698</b>	<b>204 005</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	651 864	651 864
	Förbättringar	4 323	4 323
		<b>656 187</b>	<b>656 187</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	114 781 200	114 781 200
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 781 200</b>	<b>114 781 200</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 265 919	-4 609 732
	Årets avskrivningar enligt plan	-656 187	-656 187
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 922 106</b>	<b>-5 265 919</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>108 859 094</b>	<b>109 515 281</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 465 064	49 465 064
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	68 427 000	68 427 000
	Taxeringsvärde mark	51 667 000	51 667 000
		<b>120 094 000</b>	<b>120 094 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	114 000 000	114 000 000
	Lokaler	6 094 000	6 094 000
		<b>120 094 000</b>	<b>120 094 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	285 734	249 013
	Momsavräkning	69 319	0
	Klientmedel hos SBC	1 039 299	1 967 947
		<b>1 394 352</b>	<b>2 216 960</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsskötsel	0	4 797
	Bredband	59 582	60 551
	Städning	0	6 130
		<b>59 582</b>	<b>71 478</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 367 614	1 823 908
	Reservering enligt stadgar	360 000	360 282
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-804 787	-816 576
	<b>Vid årets slut</b>	<b>922 827</b>	<b>1 367 614</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,960 %	4 450 000	4 450 000	2022-12-22
Swedbank	0,630 %	3 650 000	3 950 000	rörligt
Swedbank	0,658 %	8 300 000	8 300 000	rörligt
Swedbank	0,663 %	6 700 000	7 000 000	rörligt
Swedbank	1,360 %	9 460 000	9 700 000	2022-10-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 560 000</b>	<b>33 400 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000	
		<b>32 320 000</b>	<b>33 160 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 360 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	72 250 009	72 250 009

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	73 331	73 331
Sociala avgifter	23 040	23 041
Ränta	52 697	34 687
Avgifter och hyror	351 810	315 441
Försäkring	0	77 137
	<b>500 878</b>	<b>523 637</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En översyn av föreningens balkonger planeras under 2021.

Uppdatering av fastighetsdeklarationen till Skatteverket kommer att påbörjas under våren 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den / 2021

Carl Oscar Harald Bojnäs  
Ordförande

Robert Axel Nilsson  
Sekreterare

Karin Inger Lindbäck  
Kassör

Christian Jörgen Erik Käck  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Anna Lemmel  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkeriet  
Org.nr. 769611-4094

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkeriet för år 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 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 Åkeriet för år 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 revisionssed 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:

- 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 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 professionell 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den

Anna Lemmel

Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

**bokslut-fb-3106-2021-05-02**

Unikt dokument-id:

**4f50a361-5263-41bb-b371-b35f3f23**

Dokumentets fingeravtryck:

e84b033d4113cd64d5b8abead9ab678b8d8a964390add99e6c46fd8c3b230dfb  
6cc2b332726b488f3a7f92deb83458b32fde8a8ea752e17b835dc57b45981c37

## Undertecknare

<p><b>RN</b> Robert Nilsson</p> <p>E-post: robert-nsson@outlook.com Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.5 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 90.129.207.34 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : Robert Axel Nilsson (199307197930)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2021-05-10 08:17:54 UTC</p> <p><i>Robert Nilsson</i></p>
<p><b>CK</b> Christian Käck</p> <p>E-post: christiankack@hotmail.com Enhet: Chrome 89.0 on Mac 10.13 (dator) IP nummer: 213.112.114.91 IP Plats: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : Christian Käck (199103252897)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2021-05-10 13:08:40 UTC</p> <p><i>CK</i></p>
<p><b>OB</b> Oscar Bojnäs</p> <p>E-post: bojnas@gmail.com Enhet: Chrome Mobi e iOS 87.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartm IP nummer: 94.254.72.139 IP Plats: Ronninge, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : OSCAR BOJNÄS (199101161397)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2021-05-10 13:11:13 UTC</p> <p><i>OB</i></p>
<p><b>IL</b> Inger Lindbäck</p> <p>E-post: inger.k.lindback@gmail.com Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 77.53.57.7 IP Plats: Danderyd, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : INGER LINDBÄCK (195509164009)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2021-05-10 18:18:35 UTC</p> <p><i>Inger Lindbäck</i></p>



AL

Anna Lemmel

E-post: anna.lemmel@se.gt.com  
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 88.131.44.131  
IP Plats: Enskede, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : ANNA  
LEMMEL (197205161545)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-05-11 05:26:02 UTC

*Anna Lemmel*

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2021-05-11 05:26:02 UTC**



# 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)