



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Brunnsgatan 2



# 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 Brunnsgatan 2

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 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2002-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 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

Peter Christoffer Jönsson	Ordförande
Philip Ove Eric Lindström	Sekreterare
Joakim Michael Tholén	Ledamot

Ingela Stina Krigsvold	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Leif Olov Marcus Bergner	Ordinarie Intern
--------------------------	------------------

#### Valberedning

Ida Wykman

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Muraren 6	2002	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

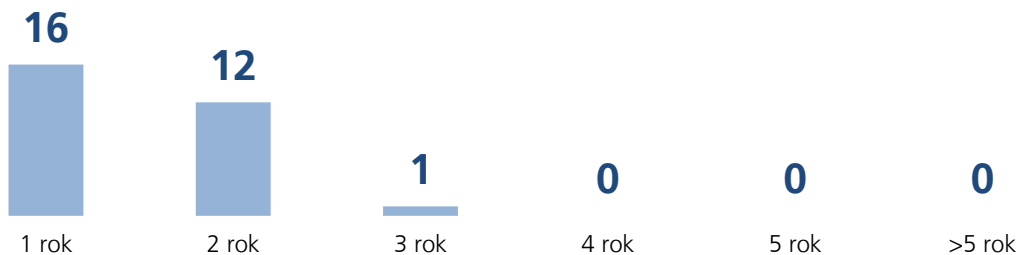
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 722 m<sup>2</sup>, varav 1 417 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 305 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Teaterpiraterna Sundbyberg	10 m <sup>2</sup>	2024-12-31
Ekbloms Bygg AB	15 m <sup>2</sup>	tsv
Rustika Italien AB	225 m <sup>2</sup>	2027-01-31
Rustika Italien AB	10 m <sup>2</sup>	2027-01-31
Rustika Italien AB	10 m <sup>2</sup>	2027-01-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppsstammar lägenheter och lokal	2019	
Byte av torktumlare och torkskåp i tvättstuga	2018	
Målning och uppfräschning av tvättstuga	2018	
Byte av låssystem samt byte portkods dosa	2018	
Ombyggnad/renovering av lokal	2017	Ombyggnad och upprustning av lokal i och med byte av hyresgäst
Byte av fönster i lokal	2017	Ombyggnad och upprustning av lokal i och med byte av hyresgäst
Nya tvättmaskiner i tvättstugan	2014	
Byte av fläktar på tak	2013 - 2014	
Tak- och fasadrenovering inkl tilläggsisolering	2013	
Byte av fönster, entréportar och balkonger	2013	
Relining av avloppstam	2013 - 2014	
Byte av värmeväxlare	2012	
Ombyggnad lokal till två lägenheter	2006 - 2007	
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus, våningsplan, källarplan målning	2021	
Utredning av relining och stammar	2021	Relining av bottenplattan från 2014 är i dåligt skick och utreds
Belysning i trapphus, renovering	2021	
Golv vånings- & vilplan, djuprengöring/behandling	2021	
VA - servis byte	2023	I samband med att Järnvägsgatan grävs upp av Trafikverket inför förberedande Järnvägsarbeten kommer VA-servisen bytas 2022 eller 2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet-/ TV-leverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Låssystem	Låspunkten AB
Lokalvård	Städsällskapet AB

### Övrig information

Föreningen följer Järnvägsbygget av Trafikverket med största noggrannhet som kommer att påbörjas prel 2024.

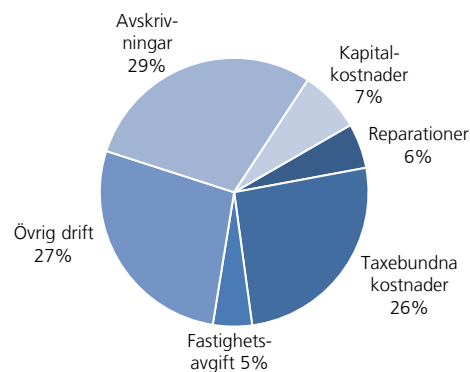
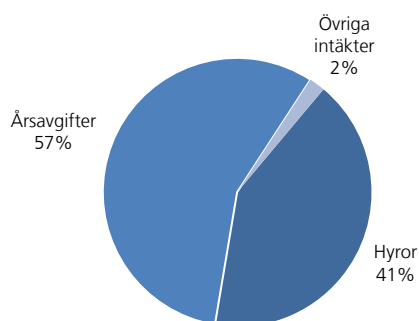
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>800 027</b>	<b>558 393</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 804 686	1 827 884
Finansiella intäkter	3	25
Ökning av kortfristiga skulder	0	450 149
	<b>1 804 689</b>	<b>2 278 058</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	926 683	960 417
Finansiella kostnader	107 759	145 585
Ökning av kortfristiga fordringar	1 960	23 667
Minskning av långfristiga skulder	402 000	906 755
Minskning av kortfristiga skulder	507 417	0
	<b>1 945 820</b>	<b>2 036 424</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>658 897</b>	<b>800 027</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-141 131</b>	<b>241 634</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

### Underhåll

- Underhållsplanen har följt och styrelsen har arbetat aktivt med löpande underhåll av fastigheten för att bibehålla huset i bra skick.
- OVK:n underkändes under året och ny OVK kommer att utföras i Mars 2021 efter ventilationsåtgärder som injustering samt mindre ingrepp i några lägenheter.
- Föreningen utreder stammar och relining av bottenplattan från 2014 som är i dåligt skick. Vi utreder vad som behöver åtgärdas samt om föreningen på något sätt kan hävda garanti. Svårigheter föreligger eftersom dokumentation saknas eller är bristfällig från den tiden.

### Ekonomi

- Föreningens ekonomi ser bra ut och avgifterna sänktes under början av året. Föreningen har stöttat sin lokalhyresgäst Resturang Rustico med hyresrabatter under året relaterat till covid-19.

### Avtal

- Serviceavtal för årlig maskinservice i tvättstugan har tecknats under året.
- Hyreskontraktet med Teaterpiraterna har omförhandlats och förlängts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	816	848	848	848
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 445	1 422	1 492	1 159
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 096	8 418	9 143	9 882
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	0	8
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	141	151	151	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	59	51	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	63	85	105	158
Soliditet (%)	61	58	57	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	341	282	303	-1 155
Nettoomsättning (tkr)	1 751	1 825	1 779	1 620

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 417 m<sup>2</sup> bostäder och 305 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	14 859 219	0	0	14 859 219
Upplåtelseavgifter	4 405 551	0	0	4 405 551
Fond för yttre underhåll	677 516	253 931	-38 750	462 335
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 942 286</b>	<b>253 931</b>	<b>-38 750</b>	<b>19 727 105</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 940 318	-253 931	320 990	-4 007 377
Årets resultat	341 055	341 055	-282 240	282 240
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 599 263</b>	<b>87 124</b>	<b>38 750</b>	<b>-3 725 137</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 343 023</b>	<b>341 055</b>	<b>0</b>	<b>16 001 968</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	341 055
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 686 388
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 931
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 599 263</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 599 263</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 751 232	1 824 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 454	3 060
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 804 686</b>	<b>1 827 884</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-721 450	-742 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 542	-153 779
Personalkostnader	Not 6	-61 691	-64 168
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-429 191	-439 667
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 355 874</b>	<b>-1 400 084</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>448 812</b>	<b>427 800</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 759	-145 585
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-107 756</b>	<b>-145 560</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>341 055</b>	<b>282 240</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>341 055</b>	<b>282 240</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	26 184 872	26 601 756
Maskiner	Not 9	36 920	49 227
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 221 792</b>	<b>26 650 983</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 224 592</b>	<b>26 653 783</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	747 127	886 297
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>747 127</b>	<b>886 297</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>747 127</b>	<b>886 297</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 971 719</b>	<b>27 540 081</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		19 264 770	19 264 770
Fond för yttre underhåll	Not 12	677 516	462 335
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 942 286</b>	<b>19 727 105</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 940 318	-4 007 377
Årets resultat		341 055	282 240
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 599 263</b>	<b>-3 725 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 343 023</b>	<b>16 001 968</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 788 000	8 620 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 788 000</b>	<b>8 620 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 332 000	1 902 000
Leverantörsskulder		29 644	476 515
Skatteskulder		137 074	133 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	341 978	405 992
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 840 696</b>	<b>2 918 113</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 971 719</b>	<b>27 540 081</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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200	200
Fastighetsförbättringar	30-67	30-67
Yttre anläggningar	25	25
Stambyte	50	50
Ventilation	30	30
Maskiner	5	5

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 020 451	1 060 209
Hyror bostäder	163 103	159 983
Hyror lokaler	518 714	511 394
Hyror parkering	57 540	54 268
Hyror förråd	10 200	7 750
Bredbandsintäkter	31 200	31 200
Hyresrabatt	-63 288	0
Avgift andrahandsuthyrning	13 304	0
Öresutjämning	8	20
	<b>1 751 232</b>	<b>1 824 824</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	31 644	0
Försäkringsersättning	15 000	0
Övriga intäkter	6 810	3 060
	<b>53 454</b>	<b>3 060</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	1 406	20 065
	Städning entreprenad	42 528	41 460
	Städning enligt beställning	1 000	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 960	9 335
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 500	0
	Gemensamma utrymmen	10 565	7 749
	Gård	6 805	5 212
	Serviceavtal	5 628	5 480
	Förbrukningsmateriel	2 371	1 778
	Brandskydd	2 890	2 796
		<b>97 653</b>	<b>93 875</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	9 521	5 720
	Entré/trapphus	15 963	0
	VVS	23 744	16 820
	Elinstallationer	11 527	10 659
	Fasad	18 750	0
		<b>79 505</b>	<b>33 199</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	38 750
		<b>0</b>	<b>38 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	Värme	242 435	260 400
	Vatten	90 070	100 844
	Sophämtning/renhållning	43 776	43 023
		<b>376 281</b>	<b>404 267</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 810	32 375
	Kabel-TV	64 911	63 661
		<b>98 721</b>	<b>96 036</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>69 291</b>	<b>76 343</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>721 450</b>	<b>742 470</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	1 857
	Tele- och datakommunikation	714	0
	Juridiska åtgärder	22 722	17 188
	Föreningskostnader	4 414	8 266
	Styrelseomkostnader	1 250	0
	Fritids- och trivselkostnader	993	1 455
	Förvaltningsarvode	102 196	100 305
	Administration	4 211	5 113
	Korttidsinventarier	0	1 806
	Konsultarvode	7 042	17 789
		<b>143 542</b>	<b>153 779</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 300	48 500
	Kostnadsersättningar	0	120
	Sociala kostnader	14 391	15 548
		<b>61 691</b>	<b>64 168</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	55 769	55 769
	Förbättringar	361 116	361 116
	Maskiner	12 307	22 783
		<b>429 191</b>	<b>439 667</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 245 924	31 245 924
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 245 924</b>	<b>31 245 924</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 644 167	-4 227 283
	Årets avskrivningar enligt plan	-416 884	-416 884
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 061 052</b>	<b>-4 644 167</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 184 872</b>	<b>26 601 756</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 493 634	5 493 634
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 474 000	15 474 000
	Taxeringsvärde mark	16 911 000	16 911 000
		<b>32 385 000</b>	<b>32 385 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	29 600 000	29 600 000
	Lokaler	2 785 000	2 785 000
		<b>32 385 000</b>	<b>32 385 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	121 396	121 396	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>121 396</b>	<b>121 396</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-72 169	-49 386	
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 307	-22 783	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-84 476</b>	<b>-72 169</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>36 920</b>	<b>49 227</b>	
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	88 230	86 270	
	Klientmedel hos SBC	658 897	800 027	
		<b>747 127</b>	<b>886 297</b>	
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början	462 335	253 931	
	Reservering enligt stadgar	253 931	253 931	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-38 750	-45 527	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>677 516</b>	<b>462 335</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Handelsbanken	0,840 %	1 810 000	1 850 000
	Handelsbanken	0,840 %	2 240 000	2 300 000
	Handelsbanken	0,790 %	500 000	750 000
	Handelsbanken	0,650 %	1 000 000	1 000 000
	Handelsbanken	1,240 %	4 570 000	4 622 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 120 000</b>	<b>10 522 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 332 000	-1 902 000
			<b>6 788 000</b>	<b>8 620 000</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2024-10-30
				2021-12-30
				2022-10-30
				2021-03-01
				2023-03-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 565 000 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 791 000	15 791 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	47 800	47 000
	Sociala avgifter	14 862	15 080
	Ränta	11 303	11 576
	Avgifter och hyror	268 013	332 336
		<b>341 978</b>	<b>405 992</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Ny OVK utförs i Mars 2021.
- Föreningen fortsätter utreda stammar och relining i bottenplattan från 2014 som är i dåligt skick. Vi utreder vad som behöver åtgärdas samt om föreningen på något sätt kan hävda garanti. Svårigheter föreligger eftersom dokumentation saknas eller är bristfällig från den tiden.



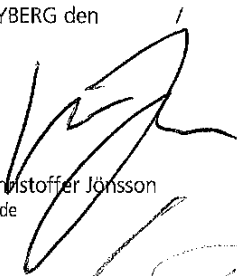
---

## Styrelsens underskrifter


---

SUNDBYBERG den

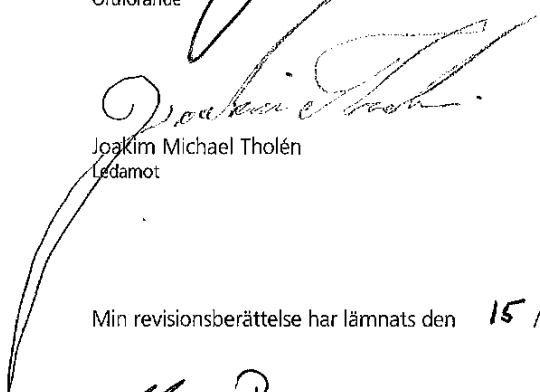
2021



Peter Christoffer Jönsson  
Ordförande




Philip Ove Eric Lindström  
Sekreterare



Joakim Michael Tholén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den **15 / 3** 2021



Leif Olov Marcus Bergner  
Intern revisor

2020 har nog för de allra flesta varit det mest bisarra året i livet med en rådande pandemi, restriktioner och en väldigt annorlunda vardag. BRF Brunnsgatan 2 har dock stått sig stark och framtiden ser fortfarande ljus ut.

Revisionen för 2020 har granskat styrelsens beslut och ekonomiska redovisning med syfte att säkerställa att föreningens ekonomi och tillhörande beslut tagits och dokumenteras på ett regelrätt sätt.

Det ekonomiska läget i föreningen är fortsatt starkt. De mycket låga räntorna har även under 2020 lett till att vi kunnat amortera på våra lån och på så sätt fortsätta minska föreningens räntekostnader. Under året fick restaurang Rustico reducerad hyra under 3 månader vilket kan ses under "Hyresrabatt" på sidan 10 i årsredovisningen. Halva det beloppet har vi fått tillbaka i statligt stöd ("Extra statligt stöd" också på sidan 10).

Föreningen har haft ett par oförutsedda utgifter under året, men inget som blivit smärtsamt dyrt. Värt att nämna är en reparation i fasaden efter att den skadats något i en olycka, diverse strul med en ytterdörr, samt VVS-kostnad vid årets slut i samband med högtrycksspölning och rörinspektion. Det kan komma att krävas ytterligare VVS-åtgärder under kommande år men föreningen står bra rustat ekonomiskt om ingrepp skulle krävas.

Enligt min bedömning har styrelsen uppfyllt de krav som ställs vad gäller bokföring och dokumentation av beslut. Jag rekommenderar att årsstämman ger styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.



Marcus Bergner  
*Intern 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)