



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Primusbacken



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Primusbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 2001-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 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

Rolf Anders Långberg	Ordförande
Susanne Christina Anzén	Ledamot
Ronny Jonasson	Ledamot
Dan Love Erik Rexhammar	Ledamot
Loulou Cherinet	Suppleant
Jessica Maria Dorsander	Suppleant
Carina Eva Marie Toresson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Eva Marie Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabia Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Dan Rexhammar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Årsstämman 2021.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Primusköket 10	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.

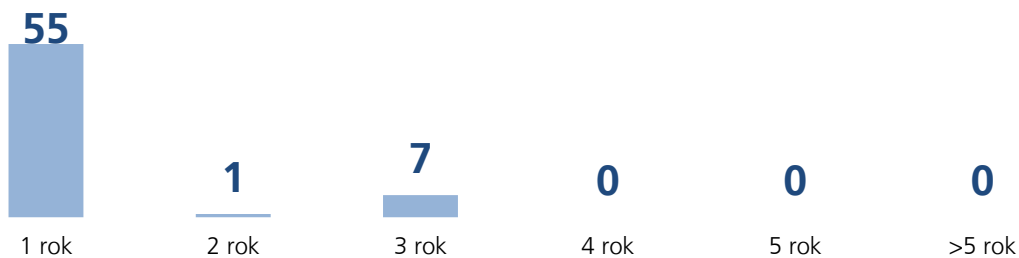
Värdeåret är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 853 m², varav 2 853 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Ulf Thorén

Yta

12 m²

Löptid

Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga hus 18

Tvättstuga hus 20

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Modernisering av Hiss i nr 18	2021	Klart våren 2021
Målning postrum och delar av tvättstuga	2020	Hus nr 18 och 20
OVK	2020	Hus nr 18 och 20
Stamspolning	2020 - 2021	Hus nr 18 och 20
Tvätt av fasad och balkonger	2020	Hus nr 18 och 20
Nya entrémattor	2018	
Byte av torktumlare	2018	Hus nr 20
Byte av tvättmaskin	2018	Hus nr 18
Byte av Rökluckor	2017	Hus nr 20
Renovering av sockel på nr 20	2016	
Byte av tvättmaskin	2016	En maskin i nr 18 och en i nr 20
Byte av torktumlare	2016	Hus nr 18
Brandsläckare/larm	2016	Genomfört
Stamspolning	2015	
Modernisering av hiss i nr 20	2015	Hissen i nr 20 är ombyggt
Fönsterrenovering	2015	Genomfört
Radonmätning	2015	Genomfört/godkänd
Byte av maskiner i tvättstuga	2014	Byte av 2 maskiner i nr 20
OVK	2013 - 2014	Genomfört
Installation av höghastighetsbredband via AllTele	2012	Genomfört
Ombyggnation av soprum	2012	Genomfört
Installation av nya entréportar	2011	Genomfört i december 2011
Spolning av stammar	2010	
Installation av vattenbesparing	2009	Genomfört
Installation av säkerhetsdörrar, ommålning trapphus	2007 - 2008	Genomfört
Planerat underhåll	År	
Energideklaration	2022	
Renovation fjärrvärme	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

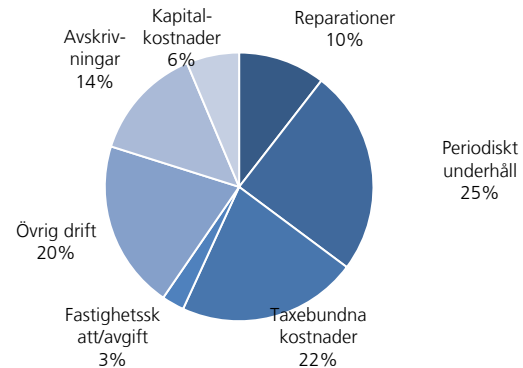
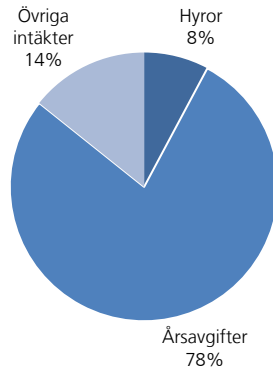
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem & AllTele
Hiss och jour	Otis
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Åkerlunds
Bevakningsavtal för snöskottning av tak	BM Service AB
Elektroniskt Boknings- och passersystem	Safeteam

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 435 570	4 263 732
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 388 096	2 271 658
Finansiella intäkter	375	60
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 884
Ökning av kortfristiga skulder	0	160 841
	2 388 471	2 441 443
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 691 608	2 045 226
Finansiella kostnader	214 534	224 379
Ökning av kortfristiga fordringar	5 427	0
Minskning av kortfristiga skulder	167 844	0
	3 079 413	2 269 605
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 744 629	4 435 570
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-690 942	171 838

*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 1 459 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 våren 2021 genomfördes moderniseringen av hiss i port 18

Stamspolning avslutades i början på Januari 2021 i Port 18 och 20

Lysarmatur i källaren har bytts port 18

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	691	691	689
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 124	1 110	1 094	1 078
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 195	5 195	5 195	5 195
Elkostnad/m ² totalyta	34	26	31	31
Värmekostnad/m ² totalyta	149	140	145	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	40	32	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	79	75	70
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-981	-462	86	-74
Nettoomsättning (tkr)	2 177	2 164	2 159	2 140

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 853 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 551 663	0	0	50 551 663
Upplåtelseavgifter	2 564 995	0	0	2 564 995
Fond för yttre underhåll	2 750 451	321 150	-289 412	2 718 713
S:a bundet eget kapital	55 867 109	321 150	-289 412	55 835 371
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 917 278	-321 150	-172 186	-7 423 941
Årets resultat	-981 382	-981 382	461 598	-461 598
S:a ansamlad förlust	-8 898 660	-1 302 532	289 412	-7 885 540
S:a eget kapital	46 968 449	-981 382	0	47 949 831

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-981 382
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 596 128
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-321 150</u>
summa balanserat resultat	-8 898 660

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

833 560

-8 065 100

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 176 902	2 164 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	211 194	107 310
Summa rörelseintäkter		2 388 096	2 271 658
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 421 181	-1 771 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 646	-164 926
Personalkostnader	Not 6	-108 780	-108 784
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-463 711	-463 711
Summa rörelsekostnader		-3 155 319	-2 508 937
RÖRELSERESULTAT		-767 222	-237 280
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		375	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 534	-224 379
Summa finansiella poster		-214 159	-224 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-981 382	-461 598
ÅRETS RESULTAT		-981 382	-461 598

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	57 502 287	57 965 998
Summa materiella anläggningstillgångar	57 502 287	57 965 998
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	57 505 787	57 969 498
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 840	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 851 562	2 540 416
Summa kortfristiga fordringar	1 855 401	2 540 416
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 896 020	1 896 520
Summa kassa och bank	1 896 020	1 896 520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 751 422	4 436 936
SUMMA TILLGÅNGAR	61 257 208	62 406 434

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 116 658	53 116 658
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 750 451	2 718 713
Summa bundet eget kapital		55 867 109	55 835 371
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 917 278	-7 423 941
Årets resultat		-981 382	-461 598
Summa ansamlad förlust		-8 898 660	-7 885 540
SUMMA EGET KAPITAL		46 968 449	47 949 831
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	8 000 000
Summa långfristiga skulder		0	8 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		85 005	241 051
Skatteskulder		10 014	8 957
Övriga skulder		-93	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	193 833	206 595
Summa kortfristiga skulder		14 288 759	6 456 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 257 208	62 406 434

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	114 år	114 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Soprum/sophus	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 861 085	1 861 085
Hyror bostäder	173 852	171 600
Hyror lokaler	6 000	6 000
Hyror förråd	6 300	6 000
Bredbandsintäkter	107 880	107 880
Avgift andrahandsuthyrning	21 789	11 798
Öresutjämning	-5	-15
	2 176 902	2 164 348

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	3 575	0
Försäkringsersättning	93 069	0
Återbäring försäkringsbolag	112 420	107 310
Övriga intäkter	2 130	0
	211 194	107 310

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 968	52 897
	Fastighetsskötsel beställning	18 372	12 506
	Snöröjning/sandning	5 000	5 000
	Städning entreprenad	58 925	48 503
	Städning enligt beställning	22 638	24 611
	Mattvätt/Hyrmattor	5 737	7 523
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	33 544
	Hissbesiktning	11 558	0
	Gemensamma utrymmen	3 234	3 563
	Gård	1 014	0
	Serviceavtal	0	32 077
	Förbrukningsmateriel	203	13 597
	Teleport/hissanläggning	0	2 798
	Brandskydd	0	2 313
		179 650	238 932
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	37 182	0
	Tvättstuga	6 300	23 790
	Entré/trapphus	481	0
	Lås	0	1 375
	VVS	17 710	21 381
	Ventilation	0	39 325
	Elinstallationer	3 188	13 063
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 483	0
	Hiss	30 985	4 515
	Fönster	5 175	0
	Vattenskada	240 980	145 616
		352 484	249 065
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	207 352
	VVS	74 800	0
	Elinstallationer	8 760	0
	Hiss	750 000	82 060
		833 560	289 412
	Taxebundna kostnader		
	El	96 736	75 080
	Värme	425 698	398 079
	Vatten	121 990	114 371
	Sophämtning/renhållning	81 891	77 170
	Grovsopor	3 178	8 787
		729 493	673 487
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	103 586	100 569
	Kabel-TV	17 640	17 476
	Bredband	112 852	112 548
		234 078	230 593
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 917	90 027
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 421 181	1 771 516

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	5 514	3 876
	Inkassering avgift/hyra	3 868	5 400
	Hysesförluster	0	5
	Revisionsarvode extern revisor	16 400	15 619
	Föreningskostnader	1 246	3 138
	Styrelseomkostnader	0	1 412
	Fritids- och trivselkostnader	1 011	2 165
	Förvaltningsarvode	117 632	115 064
	Administration	3 644	11 360
	Konsultarvode	5 792	417
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	6 470
		161 646	164 926
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	82 775	82 776
	Sociala kostnader	26 005	26 008
		108 780	108 784
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	405 505	405 505
	Förbättringar	58 206	58 206
		463 711	463 711

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 321 376	63 321 376
	Utgående anskaffningsvärde	63 321 376	63 321 376
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 355 378	-4 891 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-463 711	-463 711
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 819 090	-5 355 378
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 502 287	57 965 998
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 176 648	16 176 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
		102 000 000	102 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 000 000	102 000 000
		102 000 000	102 000 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 953	1 366
	Klientmedel hos SBC	798 296	2 539 050
	Räntekonto hos SBC	1 050 313	0
		1 851 562	2 540 416
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 718 713	2 397 563
	Reservering enligt stadgar	321 150	321 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-289 412	0
	Vid årets slut	2 750 451	2 718 713

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,144 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt lån
Swedbank	1,770 %	8 000 000	8 000 000	2022-01-25
Summa skulder till kreditinstitut		14 000 000	14 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000 000	-6 000 000	
		0	8 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	26 475 000	26 475 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	25 352	25 348
Avgifter och hyror	168 481	181 247
	193 833	206 595

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större planerade underhåll under 2022

Börja titta på en hållbarhetsplan för föreningen samt kommande krav på matavfallssortering

Tittar även på förbättringar för yttre cykelförråd för att främja cyklande

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 11 / 5 2022



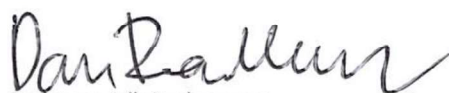
Rolf Anders Långberg
Ordförande



Susanne Christina Anzén
Ledamot



Ronny Jonasson
Ledamot



Dan Love Erik Rexhammar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2022



Carina Eva Marie Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Primusbacken, org.nr 769607-7655.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Primusbacken för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Primusbacken för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

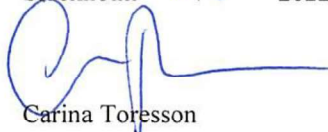
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 16/5 2022



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se