



# 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 Kaffestugan

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 2019 och 2048.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 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

Sandra Ericsson	Ordförande	
Johan Hemou	Ledamot	
Marcus Thyman	Ledamot	
Daria Vaskovich Edlund	Ledamot	
Therese Wetterlöv	Ledamot	
Irimi Karangoudini	Ledamot	Avgick vid årsstämman 2020-05-28

Marcus Georg Henningsson	Suppleant	
Anette Mari Lundgren	Suppleant	
Susan Zahra Naderifar	Suppleant	
Jennie Nilsson	Suppleant	Avgick vid årsstämman 2020-05-28
Tomas Herbner	Suppleant	Avgick vid årsstämman 2020-05-28

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie Extern  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant Extern

Per Andersson

### Valberedning

Katalin Lukacs

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaffestugan 1	2013-10-03	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

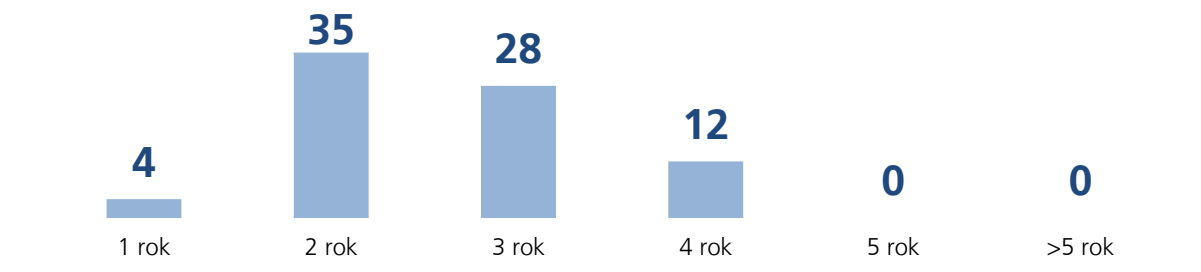
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 628 m<sup>2</sup>, varav 4 356 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 272 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	51 m <sup>2</sup>	2023-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	Delas med Tehuset
Tvättstuga	Port 19
Innergård	Delas med Tehuset
Cykelrum	Ett i port 28 plus 4 gallerburar i garaget
Barnvagnsrum	Ett i varje trapphus
Källarförråd	

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2020
Inoljning av trädelar på innergården	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

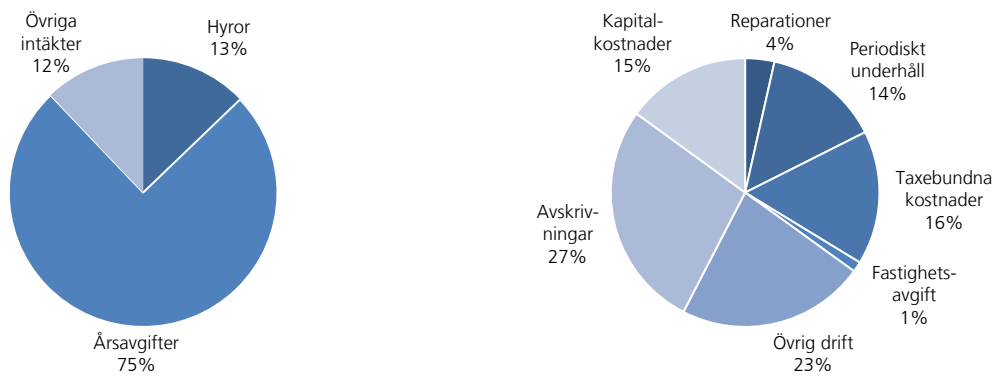
Avtal	Leverantör
Bevakning garage	Q-park
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning tom 2019-12-21	SBC
Teknisk förvaltning fr 2019-12-22	Delagott
Städning i trapphus	MBC Städ / SBC
Besiktning hiss- och port	Dekra Industrial AB
Systematiskt brandskydd	Brandsäkra AB
Övervakningskameror	Övervakningsbutiken

### Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 360 896</b>	<b>3 188 593</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 133 055	3 745 991
Finansiella intäkter	5 013	192
Minskning kortfristiga fordringar	0	300 468
Ökning av kortfristiga skulder	0	407 393
	<b>4 138 068</b>	<b>4 454 045</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 130 513	2 363 567
Finansiella kostnader	818 463	830 694
Ökning av kortfristiga fordringar	458 889	0
Minskning av långfristiga skulder	87 480	87 480
Minskning av kortfristiga skulder	343 565	0
	<b>4 838 910</b>	<b>3 281 741</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 660 055</b>	<b>4 360 896</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-700 842</b>	<b>1 172 303</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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi genomfört inoljning av träpaneler samt stamspolning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	712	712	711	712
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 922	1 701	1 666	1 663
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 446	12 466	12 486	12 506
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	60	54	55
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	65	65	48
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	31	31	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	145	148	136	142
Soliditet (%)	71	71	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 303	-940	-639	-537
Nettoomsättning (tkr)	3 687	3 744	3 725	3 756

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 356 m<sup>2</sup> bostäder och 1 272 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	139 960 000	0	0	139 960 000
Fond för yttre underhåll	1 493 212	478 140	0	1 015 072
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>141 453 212</b>	<b>478 140</b>	<b>0</b>	<b>140 975 072</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 429 394	-478 140	-940 366	-3 010 888
Årets resultat	-1 303 196	-1 303 196	940 366	-940 366
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 732 590</b>	<b>-1 781 336</b>	<b>0</b>	<b>-3 951 254</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>135 720 622</b>	<b>-1 303 196</b>	<b>0</b>	<b>137 023 818</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 303 196
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 951 254
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-478 140
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 732 590</b>

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

764 585
<b>-4 968 005</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	3 687 104	3 743 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	445 951	2 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 133 055</b>	<b>3 745 991</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 806 369	-1 688 357
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 177	-552 994
Personalkostnader	Not 6	-156 966	-122 216
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 492 288	-1 492 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 622 801</b>	<b>-3 855 855</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-489 746</b>	<b>-109 864</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 013	192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-818 463	-830 694
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-813 450</b>	<b>-830 502</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 303 196</b>	<b>-940 366</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 303 196</b>	<b>-940 366</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 <span style="float: right;">Not 8,12</span>	186 327 254	187 819 543
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>186 327 254</b>	<b>187 819 543</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>186 327 254</b>	<b>187 819 543</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	442 286	52 196
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 743 071	4 379 559
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 185 357</b>	<b>4 431 755</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 021 728	17 283
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 021 728</b>	<b>17 283</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 207 085</b>	<b>4 449 037</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>190 534 339</b>	<b>192 268 580</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		139 960 000	139 960 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 493 212	1 015 072
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>141 453 212</b>	<b>140 975 072</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 429 394	-3 010 888
Årets resultat		-1 303 196	-940 366
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 732 590</b>	<b>-3 951 254</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>135 720 622</b>	<b>137 023 818</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	54 128 090	18 225 050
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 128 090</b>	<b>18 225 050</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	87 480	36 078 000
Leverantörsskulder		95 149	454 267
Skatteskulder		130 680	100 830
Övriga skulder		80 003	66 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	292 315	320 269
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>685 627</b>	<b>37 019 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>190 534 339</b>	<b>192 268 580</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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 103 066	3 103 066
Hyror lokaler momspliktiga	98 000	86 763
Hyror garage moms	0	3 898
Hyror garage/parkering	431 753	461 766
Bredbandsintäkter	66 613	76 788
Hysesrabatt	-27 288	0
Avgift andrahandsuthyrning	14 946	11 212
Öresutjämning	13	198
	<b>3 687 104</b>	<b>3 743 691</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	435 231	0
Extra statligt stöd	5 819	0
Försäkringsersättning	2 200	0
Övriga intäkter	2 701	2 300
	<b>445 951</b>	<b>2 300</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	136 325	37 414
	Fastighetsskötsel beställning	29 331	15 116
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 992	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 115	0
	Snöröjning/sandning	16 286	47 757
	Städning entreprenad	99 906	39 020
	Städning enligt beställning	21 586	8 758
	Mattvätt/Hyrmattor	0	21 949
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 200	5 824
	Hissbesiktning	6 475	5 242
	Bevakning	55 791	0
	Gemensamma utrymmen	0	10 361
	Sophantering	192 233	220 831
	Gård	12 010	3 762
	Serviceavtal	61 768	0
	Förbrukningsmateriel	8 090	39 330
	Teleport/hissanläggning	5 401	0
	Brandskydd	69 343	25 234
	Fordon	169	0
		<b>781 022</b>	<b>480 598</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 839
	Lokaler	0	3 248
	Tvättstuga	0	4 132
	Sophantering/återvinning	20 212	1 420
	Entré/trapphus	15 399	1 392
	Lås	0	43 073
	VVS	13 936	3 208
	Värmeanläggning/undercentral	961	0
	Elinstallationer	32 814	2 151
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 146	0
	Hiss	55 169	21 190
	Fönster	0	3 700
	Garage/parkering	9 390	18 942
	Skador/klotter/skadegörelse	21 401	0
	Vattenskada	18 370	0
		<b>190 798</b>	<b>105 296</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	95 989	0
	VVS	72 720	0
	Elinstallationer	319 950	0
	Mark/gård/utemiljö	275 927	0
		<b>764 585</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	283 796	336 918
	Värme	353 554	368 169
	Vatten	174 072	174 185
	Sophämtning/renhållning	67 696	34 447
		<b>879 118</b>	<b>913 718</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 611	44 611
	Bredband	80 896	78 793
		<b>125 507</b>	<b>123 404</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 340</b>	<b>65 340</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 806 369</b>	<b>1 688 357</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	0	6 112
	Juridiska åtgärder	20 104	0
	Inkassering avgift/hyra	2 700	5 950
	Revisionsarvode extern revisor	13 072	11 871
	Föreningskostnader	23 860	18 132
	Styrelseomkostnader	115	517
	Fritids- och trivselkostnader	8 206	6 444
	Förvaltningsarvode	43 798	424 262
	Förvaltningsarvoden övriga	16 602	14 687
	Administration	13 805	14 242
	Korttidsinventarier	5 104	0
	Konsultarvode	12 842	43 947
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 970	6 830
		<b>167 177</b>	<b>552 994</b>

Föreningen har 2020 bytt leverantör av teknisk förvaltning vilket innebär en bristande jämförbarhet gällande kostnaden för förvaltningsarvode mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Kostnaden för den tekniska förvaltningen bokförs numera som en fastighetskostnad, se not 4 Fastighetsskötsel entreprenad.

<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	119 443	93 000
	Sociala kostnader	37 523	29 216
		<b>156 966</b>	<b>122 216</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 492 288	1 492 288
		<b>1 492 288</b>	<b>1 492 288</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	194 534 840	194 534 840
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>194 534 840</b>	<b>194 534 840</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 715 297	-5 223 009
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 492 288	-1 492 288
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 207 586</b>	<b>-6 715 297</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>186 327 254</b>	<b>187 819 543</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 306 000	45 306 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	85 400 000	85 400 000
	Taxeringsvärde mark	37 134 000	37 134 000
		<b>122 534 000</b>	<b>122 534 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	116 000 000	116 000 000
	Lokaler	6 534 000	6 534 000
		<b>122 534 000</b>	<b>122 534 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	66 586	35 693
	Klientmedel hos SBC	1 638 327	4 343 614
	Fordringar kreditfakturor	38 158	252
		<b>1 743 071</b>	<b>4 379 559</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 015 072	536 932
	Reservering enligt stadgar	478 140	478 140
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 493 212</b>	<b>1 015 072</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,850 %	17 765 570	17 853 050	2025-05-28
SEB	1,130 %	18 225 000	18 225 000	2030-11-28
SEB	1,530 %	18 225 000	18 225 000	2023-11-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 215 570</b>	<b>54 303 050</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 480	-36 078 000	
		<b>54 128 090</b>	<b>18 225 050</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 778 170 kr.

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

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	54 674 840	54 674 840

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Extern revisor	0	11 871
Arvoden	3 250	2 058
Sociala avgifter	1 021	647
Ränta	3 532	5 530
Avgifter och hyror	284 512	299 970
Upplupna kostnader	0	194
	<b>292 315</b>	<b>320 269</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det kommer att installeras laddstolpar i föreningens garage.

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 29 / 4 2021



Sandra Ericsson  
Ordförande



Johan Hemou  
Ledamot



Marcus Thyman  
Ledamot



Daria Vaskovich Edlund  
Ledamot



Therese Wetterlöv  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2021  
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers



Per Andersson  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaffestugan, org.nr 769625-0740

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaffestugan för år 2020.

Enligt vår 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.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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.

*B2*

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kaffestugan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

B

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad 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)