Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Modellen 12 och 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2035.
- 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 1982-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-24 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

Jonatan Pettersson	Ordförande	
Sofia Ljungmark	Sekreterare	
Peter Carlqvist	Kassör	Även vice ordförande
Ulf Engelhardt	Ledamot	
Rolf Petersson	Ledamot	
Joar Blohmé	Suppleant	
Susanne Movérare Snihs	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Joar Blohmé, Peter Carlqvist, Ulf Engelhardt, Sofia Ljungmark, Susanne Movérare Snihs, Rolf Petersson och Jonatan Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Daniels	Ordinarie Extern	Håkan Daniels AB

Valberedning
Nils Larsson
Lars Persson
Mikael Sjöberg

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.
Extra föreningsstämma hölls 2020-09-02. Extra stämma med anledning av föreslagen stadgeändring.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MODELLEN 15	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

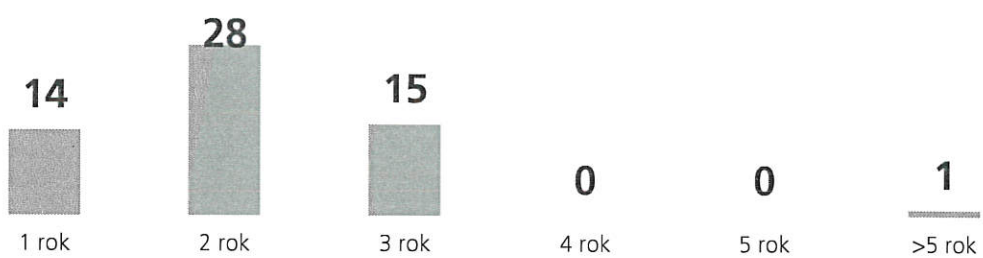
Uppvärmning sker via direktverkande el.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 663 m², varav 3 256 m² utgör lägenhetsyta och 407 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärslokal	49 m²	210101-231231
Affärslokal	33 m²	200701-230630
Kontor & butik	99 m²	200701-230630
Affärslokal	71 m²	201201-231231
Kontor	39 m²	210101-231231
Lagerlokal	38 m²	190601-220531
Kontor	79 m²	190801-220731

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	Med övernattningsmöjlighet
Hobbyrum	I fastigheten på Vikingagatan 24

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-07.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Miljörum	2020	Borttagning av sopkaruseller och insättning av återvinningskärl.
Installation av säkerhetsdörrar	2019	Samtliga lägenheter
Renovering av trapphus	2019	Full renovering omfattande bl.a. målning av tak, lister, väggar och dörrar, snickeriarbeten, slipning av golv samt insättning av nya radiatorer
Förbättringar i ventilation	2019	Insättning av fönsterventiler i samtliga lägenheter
Renovering av innergård	2018	Nödvändig renovering av gårdens stomme och grund, ny design, ny ytbeläggning och bebyggelse
Mindre stamrenovering	2017	Byte av toppar på tappvattenledningar samt omdragning av vissa avloppsrör på BV/källare
Renovering av gemensamhetslokal	2013	
Fasadrenovering	2010 - 2011	Samtliga byggnader, dock ej Vikingagatan 24 gårdssida (som gjordes 1997)
Omläggning av tak	2008	Nytt plåtyttertak, nya häng- och stuprännor samt värmekabel i rännorna
Fönsterrenovering	2007 - 2008	Inklusive målning
Nytt gårdsbjälklag	2006	Gården utanför fastigheten på Vikingagatan 24
Nya balkonger	2006	17 balkonger och två franska fönster
Rörstambyte	1976	
Elstambyte	1976	
Nyinstallation hiss	1976	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Källare	2021	Lagning av murbruk, målning av golv och väggar
Renovering av fönster	2022	Ommålning
Mindre stamrenovering	2022	Stamspolning
Byte av varmvattenberedare	2023	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Fojo Fastighetsförvaltning
Snöröjning tak	Ahlins Plåt
Hiss - serviceavtal	St Eriks Hiss
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
VA	Stockholm Vatten och Avfall
El - elnät	Ellevio
El - elförbrukning/elhandel	Bixia
Hiss - besiktning	Kiwa Inspecta
Källsorteringspaket	Fastighetsägarna
Skötsel av miljörum	RE company

Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är god. Intäkter från avgifter, hyresgäster och lokalhyresgäster överstiger de löpande driftskostnaderna och amorteringar. De senaste årens underhåll, renovering av tak, fasad, innergård och trapphus begränsar det framtida underhållsbehovet.

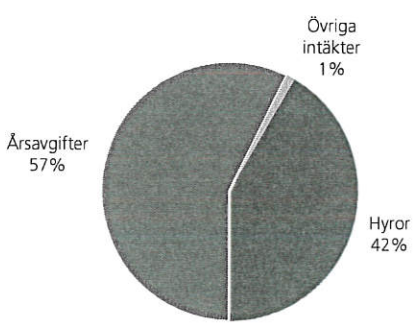
Under 2018 tog styrelsen fram en underhållsplan för 2018-2035, med syfte att planera för framtida renoveringar med god framförhållning och att kunna göra en bedömning av avgiftsnivån utifrån finansieringsbehovet på längre sikt. Planen uppdateras kontinuerligt och styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en flerårsbudget. För närvarande är inga avgiftshöjningar planerade.

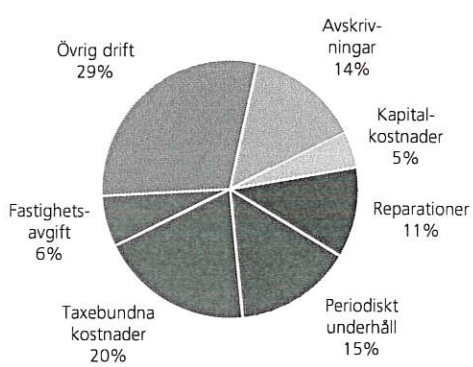
Vid utgången av 2020 hade föreningen lån på cirka 9,5 mkr och en kassa på cirka 2,0 mkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 191 076**	**981 443**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 347 984	2 328 080
Finansiella intäkter	10	53
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 708
Balkongfond	13 296	13 094
Kapitaltillskott	0	8 032
Ökning av långfristiga skulder	0	4 387 044
Ökning av kortfristiga skulder	0	148 187
	2 361 290	**6 897 197**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 144 829	4 360 401
Finansiella kostnader	121 508	95 412
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 231 750
Ökning av kortfristiga fordringar	17 575	0
Minskning av långfristiga skulder	122 956	0
Minskning av kortfristiga skulder	105 524	0
	2 512 392	**5 687 563**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 039 974**	**2 191 076**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-151 102**	**1 209 634**

*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

Verksamheten 2020 har präglats av pandemin såtillvida att styrelsemöten har genomförts digitalt och planeringen för fönsterrenovering 2021 har uppskjutits. Våren 2020 innebar i slutändan ingen minskning av intäkter från hyreslokalerna, men styrelsen hade återkommande kontakt med flera av hyresgästerna för att hantera situationen.

Den föregående styrelsen lade fram ett förslag om ändrade stadgar till ordinarie föreningsstämma 2020, vilket antogs vid denna stämma samt vid en extra föreningsstämma. De registrerades 2020-11-24.

OVK har genomförts med gott resultat, men några påpekanden återstår att åtgärda, vilket beräknas ske under 2021.

Under året har miljörummen inklusive grovsoprummen renoverats genom att de gamla sopkarusellerna har ersatts av nya kärl även för återvinningssopor. Ett nytt avtal har ingåtts med en leverantör som hämtar alla typer av återvinningssopor.

Varmvattensystemet har setts över, eftersom det tidigare har varit för hett, och arbete pågår fortfarande med att justera nivåer och felsöka.

På taken har nya säkerhetsanordningar installerats för sotare.

Under hösten blev en av hyreslokalerna ledig (Tomtebogatan 16, tidigare hyrd av Stockholms Färgcenter som valt att inte förnya kontraktet), och styrelsen har skrivit kontrakt med en ny hyresgäst.

Några tidigare större projekt har fått sitt avslut: stamrenoveringen, trapphusrenoveringen och lägenhetsdörrarna.

Slutligen genomfördes för första gången på ett antal år en gemensam höststädning av gården och fastigheten i trädgårdsgruppens regi med mycket god uppslutning från medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	420	420	357	357
Hyror/m² hyresrättsyta	2 098	2 021	1 974	1 729
Lån/m² bostadsrättsyta	2 925	2 964	1 591	364
Elkostnad/m² totalyta	82	104	103	91
Vattenkostnad/m² totalyta	24	20	22	22
Kapitalkostnader/m² totalyta	33	26	11	4
Soliditet (%)	56	56	73	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-297	-2 492	-4 482	-584
Nettoomsättning (tkr)	2 333	2 309	2 090	1 965

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 256 m² bostäder och 407 m² lokaler.

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	3 944 572	0	0	3 944 572
Upplåtelseavgifter	18 824 613	0	0	18 824 613
Kapitaltillskott	226 157	0	0	226 157
Fond för yttre underhåll	431 157	431 157	-65 260	65 260
Balkongfond	142 475	13 296	0	129 179
S:a bundet eget kapital	**23 568 973**	**444 453**	**-65 260**	**23 189 781**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 439 743	-431 157	-2 426 511	-7 582 075
Årets resultat	-296 949	-296 949	2 491 771	-2 491 771
S:a ansamlad förlust	**-10 736 693**	**-728 106**	**65 260**	**-10 073 846**
S:a eget kapital	**12 832 281**	**-283 653**	**0**	**13 115 934**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-296 949
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 008 589
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-431 157
summa balanserat resultat	**-10 736 695**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	393 201
att i ny räkning överförs	**-10 343 494**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 332 967	2 308 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 017	19 460
Summa rörelseintäkter		**2 347 984**	**2 328 080**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 746 607	-3 997 559
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 910	-216 059
Personalkostnader	Not 6	-147 312	-146 783
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-378 606	-364 090
Summa rörelsekostnader		**-2 523 435**	**-4 724 492**
RÖRELSERESULTAT		**-175 451**	**-2 396 412**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 508	-95 412
Summa finansiella poster		**-121 498**	**-95 359**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-296 949**	**-2 491 771**
ÅRETS RESULTAT		**-296 949**	**-2 491 771**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	20 863 531	21 221 851
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	54 095	74 380
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 917 626**	**21 296 232**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**20 921 126**	**21 299 732**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 881	1 277
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 039 945	2 191 076
Summa kortfristiga fordringar		**2 058 826**	**2 192 353**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 058 826**	**2 192 353**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 979 952**	**23 492 085**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 769 185	22 769 185
Kapitaltillskott		226 157	226 157
Fond för yttre underhåll	Not 13	431 157	65 260
Balkongfond		142 475	129 179
Summa bundet eget kapital		**23 568 973**	**23 189 781**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 439 743	-7 582 075
Årets resultat		-296 949	-2 491 771
Summa fritt eget kapital		**-10 736 693**	**-10 073 846**
SUMMA EGET KAPITAL		**12 832 281**	**13 115 934**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 075 000	6 375 000
Summa långfristiga skulder		**4 075 000**	**6 375 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 274 316	3 097 272
Leverantörsskulder		190 563	379 704
Skatteskulder		39 096	24 432
Övriga skulder		153 060	132 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	415 636	366 906
Summa kortfristiga skulder		**6 072 671**	**4 001 151**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 979 952**	**23 492 085**

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 år	200 år
Standardförbättringar	20-40 år	20-40 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Hissanläggning	50 år	50 år
Miljöförbättringar	10 år	10 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år
Takvärmeanläggning	20 år	20 år
Fasad	50 år	50 år
Maskiner	5 år	5 år
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	1 343 021	1 343 021
Hyror bostäder	75 938	62 927
Hyror lokaler momspliktiga	903 812	880 761
Kabel-TV intäkter	708	708
Hyresrabatt	-16 000	0
Gemensamhetslokal	25 500	21 150
Öresutjämning	-12	52
	2 332 967	**2 308 620**

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader moms	0	6 201
	Försäkringsersättning	11 970	10 545
	Övriga intäkter	3 047	2 714
		15 017	**19 460**

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 917	45 561
	Fastighetsskötsel beställning	38 368	34 488
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 313	15 095
	Snöröjning/sandning	9 173	8 832
	Städning entreprenad	135 387	131 473
	Städning enligt beställning	0	1 161
	Sotning	55 704	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 561	0
	Hissbesiktning	7 973	5 975
	Gemensamma utrymmen	0	12 684
	Sophantering	3 876	0
	Gård	13 504	29 188
	Serviceavtal	12 001	11 076
	Förbrukningsmateriel	13 867	30 398
	Brandskydd	0	2 558
		363 646	**328 490**
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 588
	Lokaler	50 284	97 000
	Tvättstuga	7 509	38 369
	Källare	5 713	3 935
	Entré/trapphus	8 219	7 307
	Lås	12 851	9 383
	VVS	140 482	8 554
	Värmeanläggning/undercentral	28 796	0
	Ventilation	0	6 897
	Elinstallationer	8 693	40 036
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 613
	Hiss	21 484	5 289
	Garage/parkering	0	5 522
	Skador/klotter/skadegörelse	15 245	8 449
	Vattenskada	0	206 816
		299 275	**443 758**
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	33 510	0
	Sophantering/återvinning	185 235	0
	Källare	22 160	0
	Entré/trapphus	0	2 296 898
	VVS	36 054	0
	Ventilation	0	13 960
	Elinstallationer	65 993	0
	Tak	50 250	0
	Fönster	0	64 125
		393 201	**2 374 983**

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	301 256	382 653
	Vatten	89 448	71 526
	Sophämtning/renhållning	121 337	97 177
		512 041	**551 356**
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	123 643
	Kabel-TV	10 372	10 273
		10 372	**133 916**
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**168 072**	**165 056**
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 746 607**	**3 997 559**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	182	0
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	19 194	18 094
	Föreningskostnader	18 461	20 604
	Fritids- och trivselkostnader	1 611	3 104
	Förvaltningsarvode	127 836	125 914
	Administration	2 542	36 680
	Korttidsinventarier	5 060	0
	Konsultarvode	63 619	0
	Föreningsavgifter	5 089	5 048
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 560	6 190
		250 910	**216 059**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	115 000	115 000
	Sociala kostnader	32 312	31 783
		147 312	**146 783**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	53 363	53 363
	Förbättringar	304 957	288 285
	Maskiner	0	2 156
	Inventarier	20 286	20 286
		378 606	**364 090**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 368 938	25 942 000
Nyanskaffningar	0	1 426 938
Utgående anskaffningsvärde	**27 368 938**	**27 368 938**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 147 087	-5 805 439
Årets avskrivningar enligt plan	-358 320	-341 648
Utgående avskrivning enligt plan	**-6 505 407**	**-6 147 087**
Planenligt restvärde vid årets slut	**20 863 531**	**21 221 851**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 104 262	3 104 262
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 369 000	47 369 000
Taxeringsvärde mark	96 350 000	96 350 000
	143 719 000	**143 719 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	135 200 000	135 200 000
Lokaler	8 519 000	8 519 000
	143 719 000	**143 719 000**

Not 9 MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	84 458	84 458
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**84 458**	**84 458**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-84 458	-82 301
Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 156
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-84 458**	**-84 457**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	386 286	386 286
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**386 286**	**386 286**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-311 906	-291 620
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 285	-20 285
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-332 191**	**-311 905**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**54 095**	**74 381**

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	**3 500**

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	-29	0
	Klientmedel hos SBC	2 039 974	2 191 076
		2 039 945	**2 191 076**

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	65 260	65 260
	Reservering enligt stadgar	431 157	65 260
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-65 260	-65 260
	Vid årets slut	**431 157**	**65 260**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	1 004 316	1 057 272	2021-08-17
Handelsbanken	1,250 %	2 250 000	2 250 000	2021-04-30
Handelsbanken	1,320 %	2 250 000	2 250 000	2023-04-30
Handelsbanken	1,290 %	1 875 000	1 925 000	2023-04-30
Handelsbanken	1,500 %	1 970 000	1 990 000	2021-01-29
Summa skulder till kreditinstitut		**9 349 316**	**9 472 272**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 274 316	-3 097 272	
		4 075 000	**6 375 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 734 536 kr.

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 560 000	9 560 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	53 050	52 950
Sociala avgifter	16 670	16 636
Ränta	19 743	19 113
Avgifter och hyror	218 891	278 207
Upplupna kostnader	107 282	0
	415 636	**366 906**

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För det kommande året 2021 planeras ytskiktsrenovering av källarutrymmen, och nytt bokningssystem för tvättstuga och föreningslokalen tas i bruk i februari 2021.

En tidigare planerad fönsterrenovering under 2021 med ommålning har skjutits upp i första hand till 2022 på grund av situationen med pandemin.

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

STOCKHOLM den 25 / 4 2021

Jonatan Pettersson
Ordförande

Sofia Ljungmark
Sekreterare

Peter Carlqvist
Kassör

Ulf Engelhardt
Ledamot

Rolf Petersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2021

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Modellen 12 och 13
Org.nr. 716417-7235

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Modellen 12 och 13
Org.nr. 716417-7235

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Modellen 12 och 13 för år 2020.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

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

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Modellen 12 och 13 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 maj 2021

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor