



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Smedsbacksgatan 20



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smedsbacksgatan 20

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-12 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

Lars Holmander	Ordförande
Anna Isabelle Andö	Ledamot
Jenny Sophie Musial	Ledamot

Christian Gunnar Eriksson	Suppleant
Magnus Lars Holmander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jaan Kubja	Ordinarie Extern	Jaan Kubja Revision & Konsult AB
------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Styrelsen Gemensamt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Smedsbacken *16	2008-12-01	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

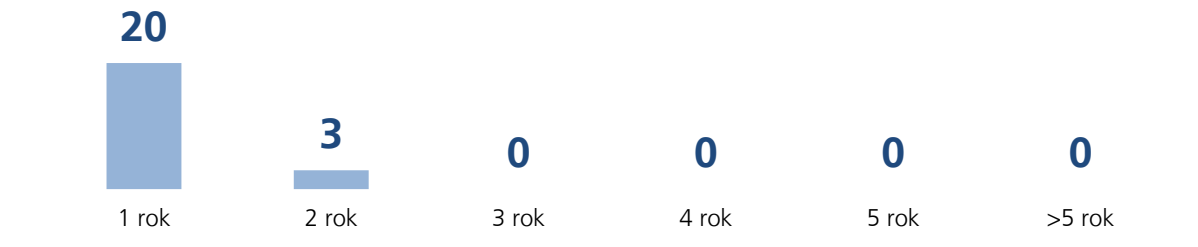
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 880 m², varav 859 m² utgör lägenhetsyta och 21 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Grafisk verksamhet	21 m ²	2020-12-31
Dekormåleri, förråd	9 m ²	2021-12-31
Musikövningsrum	10 m ²	2021-12-31
Musikövningsrum	10 m ²	2020-06-31
Ateljé	10 m ²	2020-06-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Plantering/uteplats husets baksida	2020
Bättringsmålning utanför tvättstugan	2020
Stamspolning	2019
Hissrenovering	2018
Fönstermålning	2018
Trapphusrenovering	2017
Byte av tvättmaskin nr 2	2016
Nytt torkskåp	2016
Ny torktumlare	2015
Byte av en tvättmaskin	2015
Ny belysning i trapphus	2013
Installering av balkongbelysning	2013
Renovering av tvättmaskiner	2013
Fasadrenovering	2012 - 2013
Fasadrenovering	2012 - 2013
Balkongrenovering	2012 - 2013
Fönsterrenovering	2011
Ny entréport	2011
Stamspolning	2010
Planerat underhåll	År
Byte frånluftsflykt källare	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	Svealands Fastighetsteknik AB
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum SBC

Föreningens ekonomi

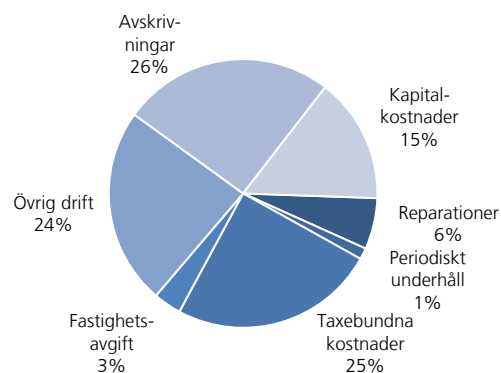
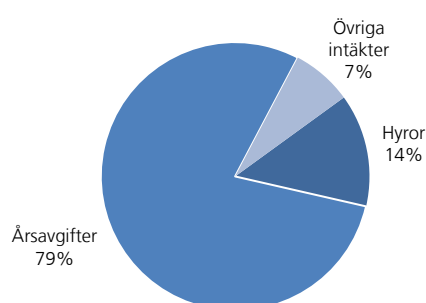
Föreningens ekonomi har fortsatt att gynnas av det låga ränteläget. Dock var det inga medel avsatta för den inträffade vattenskadan. För att ta höjd för de kostnader som drabbar föreningen, d.v.s. självrisk samt diverse kringkostnader, beslöt därför styrelsen att höja avgiften med 10%, vilket på årsbasis ger föreningen ett tillskott på dryga SEK 70.000.

Därefter ställde föreningen skadeståndskrav på berörd boräntinnehavare. Detta skadeståndskrav är nu betalt och kommer om allt annat oförändrat att ge motsvarande överskott 2021, vilket kommer kunna användas för att justera ner avgifterna, amortera eller betala framtida kostnader/underhåll. Beslut om detta bör kunna tas under våren 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	401 807	367 372
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	941 053	887 224
Finansiella intäkter	182	122
	941 235	887 346
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	652 000	650 671
Finansiella kostnader	165 218	176 632
Ökning av kortfristiga fordringar	2 243	1 213
Minskning av långfristiga skulder	36 128	8 196
Minskning av kortfristiga skulder	6 612	16 199
	862 201	852 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	480 841	401 807
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	79 034	34 435

*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

Vår Brf drabbades av en vattenskada mellan våning 2 och 1. Försäkringsbolagets fördelning av kostnaderna följer standard och föreningen får därmed betala friläggning och torkning av mellanskikt/trossbotten samt återuppbyggnad fram till ytskikt. Detta täcks dock av föreningens försäkring, men belastar föreningen med en självrisk om ett prisbasbelopp SEK 47.300 samt diverse kringkostnader som inte täcks av försäkringen.

Styrelsen var dock, efter konsultation med fastighetstekniker och jurister, av den uppfattningen att vattenskadan uppkommit genom försummelse och/eller oaktsamhet. Detta utmynnade i ett skadeståndskrav för att hålla föreningen skadefri, vilket accepterades av berörd boräthavare.

Lokalen vid entrén som under alla år hyrts för grafisk verksamhet sades upp per 2020-12-31, eftersom hyresgästen tragiskt gick bort tidigare under året.

De två mindre lokalerna på vinden för musikövningsrum respektive ateljé sades upp per 2020-06-31 i samband med utflyttning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	908	908	954	1 072
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 930	1 923	1 147	1 556
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 349	14 393	15 123	15 132
Elkostnad/m ² totalyta	26	30	30	25
Värmekostnad/m ² totalyta	207	221	230	230
Vattenkostnad/m ² totalyta	64	51	60	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	188	201	205	296
Soliditet (%)	66	66	66	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-156	-225	-914	-220
Nettoomsättning (tkr)	881	887	881	1 004

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 859 m² bostäder och 21 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	23 760 563	0	0	23 760 563
Upplåtelseavgifter	2 512 748	0	0	2 512 748
Fond för yttre underhåll	162 254	95 502	-28 750	95 502
S:a bundet eget kapital	26 435 565	95 502	-28 750	26 368 813
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 069 221	-95 502	-196 274	-2 777 445
Årets resultat	-155 616	-155 616	225 024	-225 024
S:a ansamlad förlust	-3 224 837	-251 118	28 750	-3 002 469
S:a eget kapital	23 210 728	-155 616	0	23 366 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-155 616
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 973 719
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 502
summa balanserat resultat	-3 224 837

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

14 553
-3 210 284

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	880 699	887 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 354	0
Summa rörelseintäkter		941 053	887 224
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-512 809	-523 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 899	-75 120
Personalkostnader	Not 6	-62 292	-51 910
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-279 633	-285 067
Summa rörelsekostnader		-931 633	-935 738
RÖRELSERESULTAT		9 420	-48 514
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		182	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 218	-176 632
Summa finansiella poster		-165 036	-176 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-155 616	-225 024
ÅRETS RESULTAT		-155 616	-225 024

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 652 484	34 912 468
Inventarier	Not 9	5 340	24 989
Summa materiella anläggningstillgångar		34 657 824	34 937 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 657 824	34 937 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		700	707
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	518 438	437 154
Summa kortfristiga fordringar		519 138	437 861
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		519 138	437 861
SUMMA TILLGÅNGAR		35 176 962	35 375 318

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 273 311	26 273 311
Fond för yttre underhåll	Not 11	162 254	95 502
Summa bundet eget kapital		26 435 565	26 368 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 069 221	-2 777 445
Årets resultat		-155 616	-225 024
Summa fritt eget kapital		-3 224 837	-3 002 469
SUMMA EGET KAPITAL		23 210 728	23 366 344
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 525 397	11 794 457
Summa långfristiga skulder		10 525 397	11 794 457
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 241 128	8 196
Leverantörsskulder		27 581	48 340
Skatteskulder		73 218	69 772
Övriga skulder		0	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	98 910	77 209
Summa kortfristiga skulder		1 440 837	214 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 176 962	35 375 318

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Portar	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Puts och Balkonger	35 år	35 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	744 831	744 831
Hyror bostäder	75 360	75 360
Hyror lokaler	40 442	40 042
Hyror förråd	12 000	16 500
Avgift andrahandsuthyrning	8 080	10 494
Öresutjämnning	-14	-3
	880 699	887 224

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	60 354	0
	60 354	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 292	28 716
	Fastighetsskötsel beställning	1 902	1 750
	Snöröjning/sandning	4 719	4 719
	Städning entreprenad	19 500	19 500
	Mattvätt/Hyrmattor	2 652	2 674
	Hissbesiktning	1 724	5 297
	Myndighetstillsyn	0	8 744
	Gemensamma utrymmen	0	2 900
	Gård	5 623	0
	Förbrukningsmateriel	224	0
	Störningsjour och larm	6 720	6 556
		72 356	80 856
	Reparationer		
	Lokaler	1 188	0
	Tvättstuga	0	2 761
	Källare	4 688	0
	Entré/trapphus	5 625	0
	Lås	0	3 162
	VVS	4 387	0
	Elinstallationer	508	3 603
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 529
	Vattenskada	51 564	42 891
		67 960	60 946
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	28 750
	Mark/gård/utemiljö	14 553	0
		14 553	28 750
	Taxebundna kostnader		
	El	23 056	26 499
	Värme	181 835	194 208
	Vatten	56 403	45 093
	Sophämtning/renhållning	10 484	8 117
		271 778	273 917
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 901	13 746
	Kabel-TV	30 054	29 415
		48 955	43 161
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 207	36 011
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	512 809	523 641
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	9 625
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	58 696	57 804
	Administration	3 055	2 665
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		76 899	75 120

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 400	39 500
	Sociala kostnader	14 892	12 410
		62 292	51 910
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	84 218	84 218
	Förbättringar	175 766	175 766
	Maskiner	5 343	5 343
	Inventarier	14 306	19 740
		279 633	285 067
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 036 819	37 036 819
	Utgående anskaffningsvärde	37 036 819	37 036 819
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 124 351	-1 864 368
	Årets avskrivningar enligt plan	-259 984	-259 984
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 384 335	-2 124 351
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 652 484	34 912 468
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 207 852	14 207 852
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 533 000	9 533 000
	Taxeringsvärde mark	22 301 000	22 301 000
		31 834 000	31 834 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 400 000	31 400 000
	Lokaler	434 000	434 000
		31 834 000	31 834 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	125 417	125 417
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	125 417	125 417
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-100 428	-75 344
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 649	-25 083
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-120 077	-100 428
	Redovisat restvärde vid årets slut	5 340	24 989

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	37 597	35 347
	Klientmedel hos SBC	480 841	401 807
		518 438	437 154

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	95 502	203 882
	Reservering enligt stadgar	95 502	95 502
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 750	-203 882
	Vid årets slut	162 254	95 502

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,980 %	2 765 430	2 793 362	2024-09-30
	Handelsbanken	0,980 %	870 000	870 000	2021-01-30
	Handelsbanken	1,850 %	796 095	804 291	2023-01-30
	Handelsbanken	1,600 %	335 000	335 000	2021-02-08
	Handelsbanken	1,700 %	3 000 000	3 000 000	2022-09-30
	Handelsbanken	0,760 %	4 000 000	4 000 000	2025-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		11 766 525	11 802 653	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 241 128	-8 196	
			10 525 397	11 794 457	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 585 885 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 300 000	14 300 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	10 658	12 665
	Avgifter och hyror	88 252	64 544
		98 910	77 209

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen diskuterar alternativen för lokalen vid entrén. Det ena alternativet är att hitta en ny hyresgäst, det andra är att omvandla och upplåta lokalen som borätt. Offert för de ekonomiska konsekvenserna för de olika alternativen håller på att tas fram genom Svefab, vår tekniska förvaltare av fastigheten.

Svefab kommer också att lämna offert på att ta fram en underhållsplan för fastigheten. Underhållet har sedan föreningen bildades varit löpande och mycket har gjorts, men allteftersom ekonomin nu blivit bättre kan det vara på sin plats att se framtida renoveringsbehov mer strukturerat och därmed kunna avsätta medel för de åtgärder som kan behöva göras.

Fläktmotorn till frånluften i källaren behöver bytas och offert har inkommit från Svefab på SEK 12.500.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21 / 2 2021



Lars Holmander
Ordförande



Anna Isabelle Andö
Ledamot

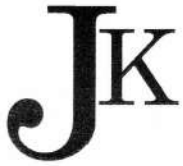


Jenny Sophie Musial
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2021



Jaan Kubja
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedsbacksgatan 20, org.nr 769616-2879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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

Mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

JK

ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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. Jag 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 14/4 2021



Jaan Kubja.

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