

# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bäcken i Stockholm



# 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.*

## 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.

## SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

## 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 Brf Bäckén i Stockholm

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 2020 och 2040.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 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

Anders Lindblom	Ordförande
Hans Dyhrfort	Sekreterare
Ing-Marie Gren	Kassör
Lisen Almgren	Ledamot
Moritz Weiss	Ledamot
Sebastian Scheiman	Suppleant
Urban Öberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Margareta Kleberg  
Johan Björlin

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

BDO  
Föreningsvald revisor

### Valberedning

Mats Rygart  
Kalle Skybrant  
Ulla Wattman

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mässen 14	1948	Stockholm
Mässen 15	1950	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

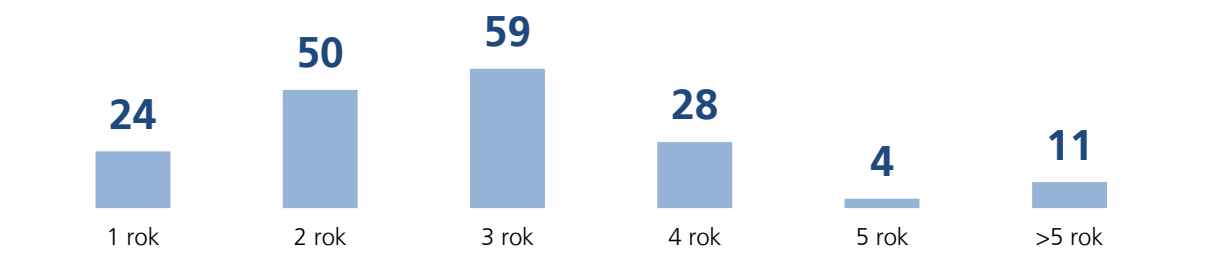
Fastigheterna bebyggdes 1948 - 1950 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 042 m<sup>2</sup>, varav 13 079 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 963 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 176 lägenheter med bostadsrätt samt 33 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Nya tvättmaskiner och torkskåp	2020
Kärlskåp för hushållsopor utanför Artillerigatan 74 och 76	2019
Digitala trapphustavlor	2019
Renovering av trappuppgångar	2018 - 2019
Renovering kungsbalkonger Mässen 14	2017
Nya ventilationsfläktar Mässen 14	2017
Fönsterrenovering	2015 - 2017
Fasadrenovering Mässen 15	2014
Fasadrenovering och omläggning tak Mässen 14	2013
Installation av fiber till lägenheter och lokaler	2012
Elektroniskt entré- och passersystem installerat	2011
Renovering samtliga hissar (nya motorer och korgar)	2009 - 2011
Omläggning tak Mässen 15	2005
Stambyte och byte av elkablar till lägenheter Mässen 15	2002
Fönsterrenovering	1999
Renovering av balkonger	1998
Trapphus ommålade	1997
Stambyte och byte av elkablar till lägenheter Mässen 14	1995
Planerat underhåll	År
Sophantering	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband via fiber	A3 (f d AllTele)
Kabel-TV	ComHem
Städning	Städenergi Facility Services Sverige AB
Trädgårdsskötsel	B.Larsson & Son AB
Hissar	ITKAB
Värme	Stockholm Exergi
El	Ellevio AB och Elkraft Sverige AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Städenergi Facility Services Sverige AB
Elektroniskt passersystem	Säkra Fastigheter AB
Vår/höststädning utomhus	Städenergi Facility Services Sverige AB
Pappersåtervinning/karong	Casab City AB

## Övrig information

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening och Fastighetsägarna i Stockholm.

Under 2020 har föreningen undersökt möjligheterna att byta teknisk förvaltare från Sveriges Bostadsrättcentrum AB, och funnit det fördelaktigt att överlåta förvaltningen till Storholmen AB fr.o.m. 1/1 2021.

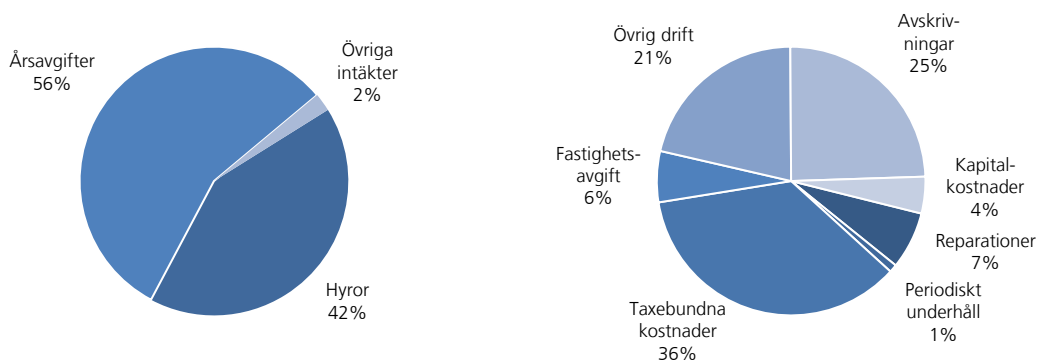
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 226 131</b>	<b>6 394 364</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 648 866	9 535 112
Finansiella intäkter	642	78
Minskning kortfristiga fordringar	13 362	0
	<b>9 662 870</b>	<b>9 535 190</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 938 991	6 188 731
Finansiella kostnader	366 490	406 417
Ökning av materiella anläggningstillgångar	308 235	3 620 565
Ökning av kortfristiga fordringar	0	38 359
Minskning av långfristiga skulder	675 170	129 749
Minskning av kortfristiga skulder	196 691	319 601
	<b>7 485 577</b>	<b>10 703 423</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 403 424</b>	<b>5 226 131</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 177 294</b>	<b>-1 168 233</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Information till medlemmarna

Det årliga informationsmötet öppet för alla kunde inte hållas under 2020 p.g.a. Covid-19. Emellertid har föreningens hemsida ([www.brffbacken.com](http://www.brffbacken.com)) utvecklats och uppdaterats löpande med aktuell information. Där finns förutom boendeinformation även information för mäklare, banker och lägenhetsspekulanter. Anslag på digitaltavlor ger brådskande information till boende och lokalhyresgäster.

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Intäkter från årsavgifter under 2020 uppgick till totalt ca 5.420.000 vilket var oförändrat jämfört med 2019 eftersom avgifterna inte ändrats under 2020.

Årsavgiften har sedan 1/1 2016 sänkts med totalt 27 % (15 % 1/1 2016, 10 % 1/1 2018 och 5 % 1/1 2019) från avgiftsnivån 31/12 2015. Styrelsen bedömer att föreningen i fortsättningen kommer att ha ett positivt kassaflöde över tid och utrymme för kommande renoveringar och investeringar i fastigheten och eventuell minskning av intäkter från uthyrning av kommersiella lokaler till följd av Covid-19.

#### Kommersiella lokaler och övriga intäkter

Intäkter från kommersiella lokaler har fortsatt att utvecklas positivt för föreningen och ökade med ca 4 % under året. Föreningens båda fastigheter innehåller 34 st lokaler för uthyrning. Hyresintäkterna från dessa, samt för upplåtna garageplatser och övriga mindre intäkter såsom uthyrning av gemensamhetslokal, uppgick under året till 4.217.000 kr, upp med 106.000 kr (2,7 %) jämfört med 2019.

Styrelsen sköter numera själv uthyrningen av föreningens lokaler och handhar kontakten med externa hyresgäster. De allra flesta kontrakt har under 2018-2020 om- eller nyförhandlats och lett till att intäkter från annat än medlemsavgifter ökat med ca 1.080.000 jämfört med 2017.

#### Fastighetslån

Under 2020 amorterades 675.000 kr. Total låneskuld per den 31 december 2020 var 39.975.000 vilket utgör 7,9 % av taxeringsvärdet. Låneskulden motsvarar 3.056 kr/kvm (3.108 kr/kvm 31/12 2019) som är betydligt lägre än genomsnittet för Stockholms kommun som uppgår till 4.145 kr/kvm.

Fastighetslånen har under året flyttats från SHB till SEB och består av tre delar. Ca 23.000.000 kr ligger i ett bundet lån (omsättning i juni 2025) med en ränta om 0,91 %, och 12.000.000 är ett bundet lån (omsättning i maj 2023) med en ränta på 0,77 %. Övriga lån löper med rörlig STIBOR 90 ränta. Kostnader för lånen 2020 var ca 365.000 kr vilket är ca 50.000 lägre än för 2019.

#### Styrelsearvoden

Vid föreningsstämman 2017 beslutades om ökade styrelsearvoden till en nivå som kvarstår under 2020. Arvode till styrelsens ordinarie ledamöter är totalt 3 prisbasbelopp (prisbasbelopp 2020 = 48.300 kr) per år att fördela mellan sig. Suppleant ska erhålla 1 % av ett prisbasbelopp per beviljat styrelsemöte. Därutöver kan styrelsemedlemmar erhålla 250 kr per timme för arbete utöver normalt styrelsearbete. Arvoden beräknas ordinarie föreningsstämma – ordinarie föreningsstämma, d.v.s. för den period som en styrelse är vald.

Kostnader för arvoden till styrelsen suppleanter och vald revisor per 31/12 2020 uppgick till ca 288.000 inklusive arbetsgivaravgifter, vilket är ca 7 % lägre än för 2019.



## Kommentarer till årets resultat och nyckeltal

Föreningen har en stark ekonomi och relativt låg belåning. För 2020 innebar det för föreningens medlemmar att:

- Avgifterna till föreningen var oförändrade
- Föreningens skuld till kreditinstitut minskade med 675.000 kr
- Likviditeten är god vid årets utgång

Trots oförändrade avgifter uppgick omsättningen 2020 till 9.649.000 kr vilket innebär en ökning med 115.000 kr (1,1%) jämfört med 2019. Driftskostnaderna (exklusive avskrivningar, investeringar och extraordinära bokföringsposter) minskade med ca 240.000 kr (4 %) jämfört med 2019.

Det sammantagna utfallet av föreningens verksamhet visar på en vinst efter avskrivningar och finansiella poster om ca 1.291.000 kr för 2020, upp 214.000 kr (20 %) mot föregående år.

Föreningen amorterade ca 675.000 kr på lånen under 2020. Så länge föreningen har lån anser styrelsen det önskvärt att använda ett positivt kassaflöde till amortering av lån. På så vis skapas bl.a. ett låneutrymme för framtida underhållsåtgärder. Amorteringar kommer också medlemmar till godo genom att lägenhetens procentuella andel av amorteringen utgör ett kapitaltillskott och ger rätt till avdrag vid försäljning. Totalt har föreningen under perioden 2017-2020 betalat ca 2.506.000 kr på sin låneskuld vilket motsvarar 5,9 % av utgående skuld 2016.

Underhåll avlyfts mot yttre underhållsfonden till vilken årliga avsättningar görs enligt årligt genomsnitt (1.386.000) i underhållsplanen för perioden 2020-2040. Under 2020 har underhåll skett genom uppdatering av utrustning i tvättstugor, åtgärder av fel med rökluckor, förbättring av bredband och TV, utveckling av digitala trapphustavlor och föreningens hemsida, och renovering av trädgårdsbelysning. I likhet med 2020 kommer föreningen även under kommande år att ha stora årliga avskrivningar på historiskt underhåll vilka överstiger det planerade årliga underhållet enligt planen. Föreningen kan därför visa resultatmässig förlust efter avskrivningar vissa år trots att ekonomin i grunden är stark och kassaflöden över tid är positiva.

Från och med 2017 redovisar föreningen enligt K3 regelverk, vilket innebär att värdehöjande underhållsåtgärder aktiveras i balansräkningen. Byte från K2 till K3 gjordes för att undvika kraftiga resultatmässiga fluktuationer från ett år till ett annat beroende på när en underhållsåtgärd genomförs, samt för att anpassa föreningens redovisning till den som används flertalet likvärdiga föreningar.

Föreningen visar ett positivt kassaflöde år 2020. De likvida medlen var 7.403.000 vid utgången av 2020, vilket innebär en ökning med 2.401.000 jämfört med utgången av 2019. Styrelsen bedömer likviditeten som mycket god för att kunna genomföra planerat underhåll och planerade investeringar för 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 176 st  
Överlåtelse under året: 15 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 257  
Tillkommande medlemmar: 20  
Avgående medlemmar: 23  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 254

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	414	414	437	485
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 298	1 254	1 315	995
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 056	3 108	3 118	3 241
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	27	30	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	126	128	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	16	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	23	25	26	30
Soliditet (%)	11	9	7	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 291	1 077	1 138	257
Nettoomsättning (tkr)	9 637	9 531	9 580	9 359

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 079 m<sup>2</sup> bostäder och 2 963 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	341 295	0	0	341 295
Upplåtelseavgifter	6 104 383	0	0	6 104 383
Fond för yttre underhåll	2 265 227	180 000	-51 889	2 137 116
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 710 905</b>	<b>180 000</b>	<b>-51 889</b>	<b>8 582 794</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 489 268	-180 000	1 128 690	-5 437 957
Årets resultat	1 290 782	1 290 782	-1 076 801	1 076 801
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 198 486</b>	<b>1 110 782</b>	<b>51 889</b>	<b>-4 361 157</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 512 419</b>	<b>1 290 782</b>	<b>0</b>	<b>4 221 637</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 290 782
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 309 267
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 198 485</b>

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

85 544
<b>-3 112 941</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	9 637 024	9 530 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 842	4 150
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 648 866</b>	<b>9 535 112</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 107 188	-5 334 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-543 477	-543 033
Personalkostnader	Not 6	-288 326	-310 728
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 053 245	-1 863 241
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 992 236</b>	<b>-8 051 972</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 656 630</b>	<b>1 483 140</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		642	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 490	-406 417
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-365 848</b>	<b>-406 339</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 290 782</b>	<b>1 076 801</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 290 782</b>	<b>1 076 801</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	40 179 259	41 999 246
Maskiner	Not 9	422 734	344 120
Inventarier	Not 10	1 213	4 850
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 603 206</b>	<b>42 348 216</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 603 706</b>	<b>42 348 716</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		480	841
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	7 491 635	5 037 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	244 440	241 542
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 736 555</b>	<b>5 280 356</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		174 876	467 144
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>174 876</b>	<b>467 144</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 911 431</b>	<b>5 747 500</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 515 137</b>	<b>48 096 216</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		6 445 678	6 445 678
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 265 227	2 137 116
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 710 905</b>	<b>8 582 794</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 489 268	-5 437 957
Årets resultat		1 290 782	1 076 801
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 198 486</b>	<b>-4 361 157</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 512 419</b>	<b>4 221 637</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	34 770 000	40 519 838
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 770 000</b>	<b>40 519 838</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	5 205 000	130 332
Leverantörsskulder		449 017	827 261
Övriga skulder		719 269	678 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 859 433	1 718 834
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 232 719</b>	<b>3 354 741</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 515 137</b>	<b>48 096 216</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 slutförfalldag 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stomme & grund	33 år	33 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad & balkonger	20-40 år	20-40 år
Fönster	20 år	20 år
Stomkomplettering förening	10-20 år	10-20 år
Stamledningar VA	40 år	40 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel	20 år	20 år
Hissar	50 år	50 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

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



<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	5 420 144	5 420 144
	Hyror lokaler momspliktiga	3 545 950	3 425 109
	Hyror lokaler	299 136	290 677
	Hyror garage/parkering	171 225	171 225
	Hyror parkering	2 450	3 500
	Vatten-/värmeintäkter	3 000	1 500
	Elintäkter moms	64 900	62 450
	Värmeintäkter	107 639	125 471
	Gemensamhetslokal	3 000	3 600
	Avgift andrahandsuthyrning	19 500	27 220
	Öresutjämning	80	66
		<b>9 637 024</b>	<b>9 530 962</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Övriga intäkter	11 842	4 150
		<b>11 842</b>	<b>4 150</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	139 208	136 242
	Fastighetsskötsel beställning	3 869	1 131
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	124 027	120 524
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 392	39 311
	Snöröjning/sandning	15 027	40 381
	Städning entreprenad	126 267	121 625
	Städning enligt beställning	4 771	211 465
	Mattvätt/Hyrmattor	0	25 169
	Sotning	0	89 468
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	42 390
	Hissbesiktning	0	33 228
	Myndighetstillsyn	30 889	0
	Gemensamma utrymmen	0	495
	Garage/parkering	163	151
	Gård	5 110	6 500
	Serviceavtal	54 892	56 607
	Förbrukningsmateriel	23 570	13 388
	Brandskydd	8 994	0
		<b>560 180</b>	<b>938 076</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	9 390	111 110
	Förskola	47 518	19 986
	Tvättstuga	13 409	21 749
	Sophantering/återvinning	17 751	1 720
	Källare	20 723	0
	Entré/trapphus	10 001	51 694
	Lås	27 464	21 363
	VVS	33 638	38 397
	Värmeanläggning/undercentral	25 632	0
	Ventilation	133 497	88 300
	Elinstallationer	66 720	12 749
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	37 532	11 116
	Hiss	122 645	82 444
	Huskropp utvändigt	0	1 090
	Mark/gård/utemiljö	2 418	15 836
	Garage/parkering	2 700	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 690	0
	Vattenskada	2 430	0
		<b>577 159</b>	<b>477 554</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	0	51 889
	Entré/trapphus	63 544	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	22 000	0
		<b>85 544</b>	<b>51 889</b>

<b>Not 4</b> <b>forts.</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	418 853	436 441
	Värme	1 898 420	2 018 292
	Vatten	256 827	250 076
	Sophämtning/renhållning	380 097	230 977
	Grovsopor	22 120	12 560
		<b>2 976 317</b>	<b>2 948 345</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	131 164	136 786
	Kabel-TV	136 012	132 794
	Bredband	124 889	142 754
		<b>392 065</b>	<b>412 334</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>515 924</b>	<b>506 772</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 107 188</b>	<b>5 334 971</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	0	1 595
	Tele- och datakommunikation	40 345	49 038
	Hysesförluster	0	54
	Revisionsarvode extern revisor	37 050	45 524
	Föreningskostnader	36 803	27 741
	Styrelseomkostnader	1 971	2 301
	Fritids- och trivselkostnader	0	7 352
	Studieverksamhet	846	1 646
	Förvaltningsarvode	304 800	301 790
	Förvaltningsarvoden övriga	13 901	0
	Administration	17 233	20 581
	Korttidsinventarier	8 579	4 438
	Konsultarvode	66 041	65 282
	Föreningsavgifter	6 547	6 511
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	9 360	9 180
		<b>543 477</b>	<b>543 033</b>
<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 och internrevisor	263 440	248 542
	Sociala kostnader	24 886	62 186
		<b>288 326</b>	<b>310 728</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	417 258	417 258
	Yttertak K3	102 736	97 479
	Fasader/balkonger K3	211 825	335 935
	Fönster/dörrar och portar K3	340 461	340 461
	Stomkomplettering förening K3	348 219	75 714
	Stamledningar VA K3	359 604	359 604
	Luftbehandlingssystem K3	22 115	22 115
	Fastighetsel inkl. svagström K3	28 648	28 648
	Hissar K3	118 418	118 418
	Utemiljö allmänt K3	10 882	9 975
	Maskiner	89 443	53 997
	Inventarier	3 638	3 638
		<b>2 053 245</b>	<b>1 863 241</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	72 933 576	67 826 750
	Nyanskaffningar	140 178	5 106 826
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 073 754</b>	<b>72 933 576</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-30 934 330	-29 128 723
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 960 165	-1 805 607
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-32 894 495</b>	<b>-30 934 330</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>40 179 259</b>	<b>41 999 246</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 589 000	1 589 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	156 600 000	156 600 000
	Taxeringsvärde mark	347 842 000	347 842 000
		<b>504 442 000</b>	<b>504 442 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	478 000 000	478 000 000
	Lokaler	26 442 000	26 442 000
		<b>504 442 000</b>	<b>504 442 000</b>

<b>Not 9</b>		<b>2020-12-31</b>		<b>2019-12-31</b>	
<b>MASKINER</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Vid årets början	427 207		49 869	
	Nyanskaffningar	168 057		377 338	
	Utrangering/försäljning	0		0	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>595 264</b>		<b>427 207</b>	
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Vid årets början	-83 087		-29 090	
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 443		-53 997	
	Utrangering/försäljning	0		0	
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-172 530</b>		<b>-83 087</b>	
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>422 734</b>		<b>344 120</b>	
<b>Not 10</b>		<b>2020-12-31</b>		<b>2019-12-31</b>	
<b>INVENTARIER</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Vid årets början	18 188		18 188	
	Nyanskaffningar	0		0	
	Utrangering/försäljning	0		0	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>18 188</b>		<b>18 188</b>	
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Vid årets början	-13 338		-9 700	
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 638		-3 638	
	Utrangering/försäljning	0		0	
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-16 976</b>		<b>-13 338</b>	
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>1 212</b>		<b>4 850</b>	
<b>Not 11</b>		<b>Bokfört värde</b>		<b>Verkligt värde</b>	
<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>		<b>2020-12-31</b>		<b>2019-12-31</b>	
	<b>Nominellt värde</b>				
	Medlemsinsats HSB Stockholm	500	500	500	500
		<b>500</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 12</b>		<b>2020-12-31</b>		<b>2019-12-31</b>	
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
	Skattekonto	254 344		238 824	
	Skattefordran	8 743		14 166	
	Klientmedel hos SBC	7 228 548		4 758 987	
	Fordringar kreditfakturer	0		25 996	
		<b>7 491 635</b>		<b>5 037 973</b>	

<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	135 377	131 164
	Kabel-TV	56 421	34 280
	Bredband	9 900	11 877
	Hisservice	33 192	33 132
	El	0	21 729
	Medlemsavgifter	9 550	9 360
		<b>244 440</b>	<b>241 542</b>

<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 137 116	1 381 928
	Reservering enligt stadgar	180 000	1 010 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-51 889	-254 812
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 265 227</b>	<b>2 137 116</b>

<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken		0	227 170	Slutamorterat 2020
	SEB	0,770 %	12 000 000	12 448 000	2023-05-28
	SEB	0,910 %	23 000 000	23 000 000	2025-06-28
	SEB	0,650 %	4 975 000	4 975 000	2021-08-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 975 000</b>	<b>40 650 170</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 205 000	-130 332	
			<b>34 770 000</b>	<b>40 519 838</b>	

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 825 000 kr.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	46 590 525	46 590 525

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Städning entreprenad	12 042	11 692
	El	68 075	56 824
	Värme	278 019	265 188
	Vatten	43 733	41 740
	Sophämtning	74 522	3 345
	Extern revisor	40 000	40 000
	Arvoden	91 166	104 912
	Sociala avgifter	28 644	32 963
	Ränta	1 819	31 340
	Avgifter och hyror	1 217 255	1 117 456
	Snöröjning	4 158	2 804
	Förbrukningsmaterial	0	3 070
	Ventilation	0	7 500
		<b>1 859 433</b>	<b>1 718 834</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Arbetet med sophantering kommer att fortgå under 2021 och 2022 och kostnaderna för dessa täcks av den årliga avsättningen om 1.386.000 till underhållsplanen.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 18 / 2 2021



Anders Lindblom  
Ordförande



Hans Dyhrfort  
Sekreterare



Ing-Marie Gren  
Kassör

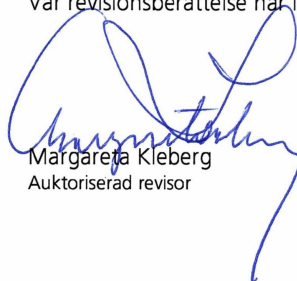


Lisen Almgren  
Ledamot



Moritz Weiss  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2021



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



Johan Björin  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bäckén i Stockholm  
Org.nr. 702000-3104

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bäckén i Stockholm 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Bäckén i Stockholm 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi 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.

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 trygghetssätt.

### 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.

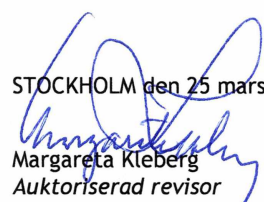
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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. 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 25 mars 2021

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Johan Björln  
Lekmannarevisor



# 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 fastighetskötsel.

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!

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG–FREDAG  
KL 07.00–21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501150 00  
[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)

