



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 Primusbacken

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 2015 och 2025.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Rolf Anders Långberg	Ordförande	
Susanne Christina Anzén	Ledamot	
Mirjam Loulou Cherinet	Ledamot	
Helena Hellerqvist	Ledamot	Har gått ur styrelsen 2020 (flyttat)
Pär Ronny Jonasson	Ledamot	
Jessica Maria Dorsander	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helena Hellerqvist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Jonna Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Kl. 19.00, dels fysiskt och via Teams.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Primusköket 10	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.

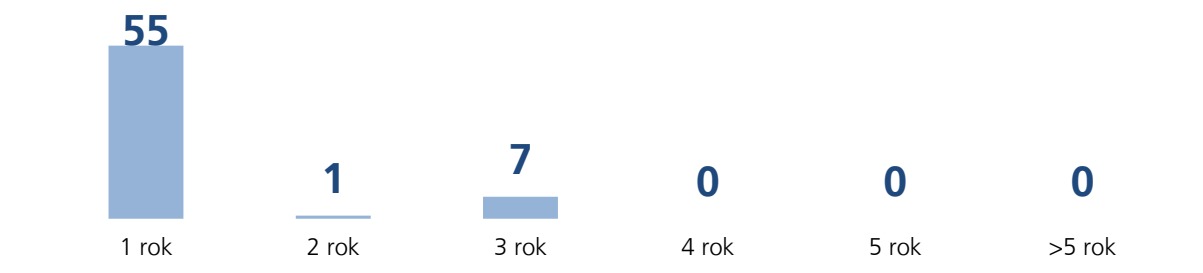
Värdeåret är 1939.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ulf Thorén	12 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga hus 18

Tvättstuga hus 20

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

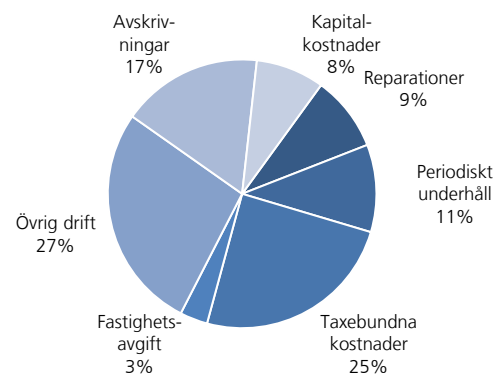
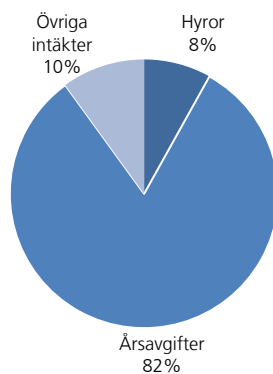
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem & AllTele
Hiss och jour	Otis
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Åkerlunds
Bevakningsavtal för snöskottning av tak	BM Service AB
Elektroniskt Boknings- och passersystem	Safeteam

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 263 732	3 809 757
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 271 658	2 253 861
Finansiella intäkter	60	64
Minskning kortfristiga fordringar	8 884	61 224
Ökning av kortfristiga skulder	160 841	0
	2 441 443	2 315 149
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 045 226	1 490 508
Finansiella kostnader	224 379	213 835
Minskning av kortfristiga skulder	0	156 831
	2 269 605	1 861 174
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 435 570	4 263 732
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	171 838	453 975

*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

OVK genomfördes 2020

Tvätt av Fasad och Balkonger genomfördes 2020

Målning av portrum och tvättstuga genomfördes i både port 18 och 20 under 2020

Stampolning påbörjades 2020 och avslutades i jan 2021

Hissmotorrenovering port 18 under 2021

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	691	689	680
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 110	1 094	1 078	1 237
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 195	5 195	5 195	5 937
Elkostnad/m ² totalyta	26	31	31	26
Värmekostnad/m ² totalyta	140	145	144	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	32	35	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	75	70	69
Soliditet (%)	77	77	77	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-462	86	-74	-161
Nettoomsättning (tkr)	2 164	2 159	2 140	2 142

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 853 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 551 663	0	0	50 551 663
Upplåtelseavgifter	2 564 995	0	0	2 564 995
Fond för yttre underhåll	2 718 713	321 150	0	2 397 563
S:a bundet eget kapital	55 835 371	321 150	0	55 514 221
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 423 941	-321 150	85 871	-7 188 662
Årets resultat	-461 598	-461 598	-85 871	85 871
S:a ansamlad förlust	-7 885 540	-782 748	0	-7 102 791
S:a eget kapital	47 949 831	-461 598	0	48 411 430

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-461 598
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 102 791
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-321 150</u>
summa balanserat resultat	-7 885 539

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

<u>289 412</u>
-7 596 127

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	2 164 348	2 159 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 310	94 535
Summa rörelseintäkter		2 271 658	2 253 861
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 771 516	-1 250 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 926	-161 481
Personalkostnader	Not 6	-108 784	-78 849
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-463 711	-463 711
Summa rörelsekostnader		-2 508 937	-1 954 219
RÖRELSERESULTAT		-237 280	299 642
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 379	-213 835
Summa finansiella poster		-224 319	-213 771
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-461 598	85 871
ÅRETS RESULTAT		-461 598	85 871

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	57 965 998	58 429 709
Summa materiella anläggningstillgångar	57 965 998	58 429 709
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	57 969 498	58 433 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 476
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 540 416	2 369 486
Summa kortfristiga fordringar	2 540 416	2 376 962
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 896 520	1 897 020
Summa kassa och bank	1 896 520	1 897 020
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 436 936	4 273 982
SUMMA TILLGÅNGAR	62 406 434	62 707 192

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 116 658	53 116 658
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 718 713	2 397 563
Summa bundet eget kapital		55 835 371	55 514 221
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 423 941	-7 188 662
Årets resultat		-461 598	85 871
Summa fritt eget kapital		-7 885 540	-7 102 791
SUMMA EGET KAPITAL		47 949 831	48 411 430
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		241 051	119 815
Skatteskulder		8 957	8 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	206 595	167 533
Summa kortfristiga skulder		6 456 603	6 295 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 406 434	62 707 192

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	114 år	120 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Soprum/sophus	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 861 085	1 861 085
Hyror bostäder	171 600	169 064
Hyror lokaler	6 000	6 000
Hyror förråd	6 000	6 000
Bredbandsintäkter	107 880	107 880
Avgift andrahandsuthyrning	11 798	9 300
Öresutjämnning	-15	-4
	2 164 348	2 159 326

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	107 310	94 535
	107 310	94 535

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 897	52 028
	Fastighetsskötsel beställning	12 506	16 276
	Snöröjning/sandning	5 000	5 000
	Städning entreprenad	48 503	52 128
	Städning enligt beställning	24 611	15 148
	Mattvätt/Hyrmattor	7 523	10 465
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 544	0
	Hissbesiktning	0	11 916
	Gemensamma utrymmen	3 563	613
	Serviceavtal	32 077	11 729
	Förbrukningsmateriel	13 597	1 544
	Teleport/hissanläggning	2 798	0
	Störningsjour och larm	0	6 376
	Brandskydd	2 313	5 115
		238 932	188 337
	Reparationer		
	Tvättstuga	23 790	39 754
	Lås	1 375	4 294
	VVS	21 381	0
	Ventilation	39 325	6 014
	Elinstallationer	13 063	7 892
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 883
	Hiss	4 515	0
	Vattenskada	145 616	33 690
		249 065	95 527
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	207 352	0
	Hiss	82 060	0
		289 412	0
	Taxebundna kostnader		
	El	75 080	87 284
	Värme	398 079	414 564
	Vatten	114 371	91 435
	Sophämtning/renhållning	77 170	52 666
	Grovsopor	8 787	17 160
		673 487	663 109
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 569	91 013
	Kabel-TV	17 476	12 893
	Bredband	112 548	112 548
		230 593	216 454
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 027	86 751
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 771 516	1 250 178

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	3 095
	Tele- och datakommunikation	3 876	4 044
	Inkassering avgift/hyra	5 400	2 975
	Hysesförluster	5	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	3 138	1 406
	Styrelseomkostnader	1 412	5 647
	Fritids- och trivselkostnader	2 165	1 532
	Förvaltningsarvode	115 064	113 348
	Administration	11 360	2 693
	Konsultarvode	417	417
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 470	10 705
		164 926	161 481
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	82 776	60 000
	Sociala kostnader	26 008	18 849
		108 784	78 849
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	405 505	405 505
	Förbättringar	58 206	58 206
		463 711	463 711

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 321 376	63 321 376
	Utgående anskaffningsvärde	63 321 376	63 321 376
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 891 667	-4 427 956
	Årets avskrivningar enligt plan	-463 711	-463 711
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 355 378	-4 891 667
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 965 998	58 429 709
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 176 648	16 176 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
		102 000 000	102 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 000 000	102 000 000
		102 000 000	102 000 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 366	2 774
	Klientmedel hos SBC	2 539 050	2 366 712
		2 540 416	2 369 486
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 397 563	2 164 148
	Reservering enligt stadgar	321 150	324 840
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-91 425
	Vid årets slut	2 718 713	2 397 563

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,136 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
Swedbank	1,770 %	8 000 000	8 000 000	2022-01-25
Summa skulder till kreditinstitut		14 000 000	14 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 000 000	-6 000 000	
		8 000 000	8 000 000	

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 475 000	26 475 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	25 348	25 449
Avgifter och hyror	181 247	142 084
	206 595	167 533

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stamspoling slutföres i januari 2021

Hissmodernisering port 18 flyttad från Januari 2021 till Maj 2021 pga corona hos leverantören

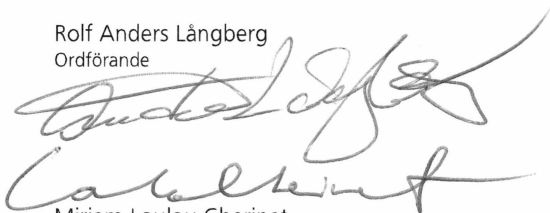
Föreningen tittar på att ta in offert på att ordna till baksidan om inte medlemmarna kan ställa upp

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 29 / 3 2021

Rolf Anders Långberg
Ordförande



Mirjam Loulou Cherinet
Ledamot



Pär Ronny Jonasson
Ledamot

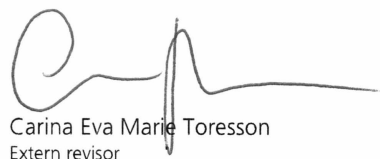


Susanne Christina Anzén
Ledamot

Jessica Maria Dorsander
Tjänstgörande suppleant



Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2021



Carina Eva Marie Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Primusbacken för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 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 revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

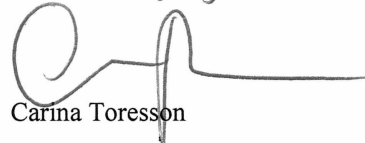
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

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

Stockholm 31/3 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 861 000	1 861 085	1 861 000
Hyror bostäder	171 000	171 600	169 000
Hyror lokaler	6 000	6 000	6 000
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Bredbandsintäkter	107 000	107 880	107 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	11 798	0
Öresutjämning	0	-15	0
Återbäring försäkringsbolag	0	107 310	0
	2 151 000	2 271 658	2 149 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-55 000	-52 897	-54 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-12 506	-21 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-5 000	-21 000
Städning entreprenad	-55 000	-48 503	-54 000
Städning enligt beställning	-20 000	-24 611	-18 000
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-7 523	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-33 544	0
Hissbesiktning	-13 000	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-3 563	0
Sopphantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-13 000	-32 077	-23 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-13 597	-6 000
Teleport/hissanläggning	0	-2 798	-2 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	-2 000
Brandskydd	-6 000	-2 313	-1 000
	-226 000	-238 932	-215 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-65 000	0	-53 000
Tvättstuga	0	-23 790	0
Lås	0	-1 375	0
VVS	0	-21 381	0
Ventilation	0	-39 325	0
Elinstallationer	0	-13 063	0
Hiss	0	-4 515	0
Vattenskada	0	-145 616	0
	-65 000	-249 065	-53 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-207 352	0
Entré/trapphus	0	0	-60 000
Ventilation	0	0	-25 000
Hiss	-750 000	-82 060	-510 000
Balkonger/altaner	0	0	-80 000
	-750 000	-289 412	-675 000
Taxebundna kostnader			
El	-91 000	-75 080	-93 000
Värme	-432 000	-398 079	-428 000
Vatten	-92 000	-114 371	-101 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-77 170	-70 000
Grovsopor	-18 000	-8 787	-10 000
	-688 000	-673 487	-702 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-95 000	-100 569	-67 000
Kabel-TV	-14 000	-17 476	-18 000
Bredband	-118 000	-112 548	-119 000
	-227 000	-230 593	-204 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 000	-90 027	-86 807
	-87 000	-90 027	-86 807
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-4 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-3 876	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-5 400	0
Hysesförluster	0	-5	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 619	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-3 138	-3 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-1 412	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 165	-2 000
Förvaltningsarvode	-120 000	-115 064	-116 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-1 000
Administration	-9 000	-11 360	-9 000
Konsultarvode	0	-417	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-6 470	-7 000
	-176 000	-164 926	-168 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-83 300	-82 776	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-26 173	-26 008	-19 000
	-109 473	-108 784	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-406 000	-405 505	-406 000
Förbättringar	-59 000	-58 206	-59 000
	-465 000	-463 711	-465 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 793 473	-2 508 937	-2 647 807
RÖRELSERESULTAT	-642 473	-237 280	-498 807
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Låneräntor	-220 000	-224 224	-220 000
Räntekostnader skattekonto	0	-13	0
Övriga räntekostnader	0	-142	0
	-220 000	-224 319	-220 000
RESULTAT	-862 473	-461 598	-718 807

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