





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Konstsmidet nr 1

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 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-02 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

Rasmus Åkesson	Ordförande
Nathalie Löfgren	Ledamot
Wendy Reyes	Ledamot

Peter Dahl	Suppleant
Jonas Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG AB
Daniel Gamvik	Ordinarie Intern	

##### Valberedning

Anna Bysell  
Patrik Tengwall

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KONSTSMIDET 2	1943	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

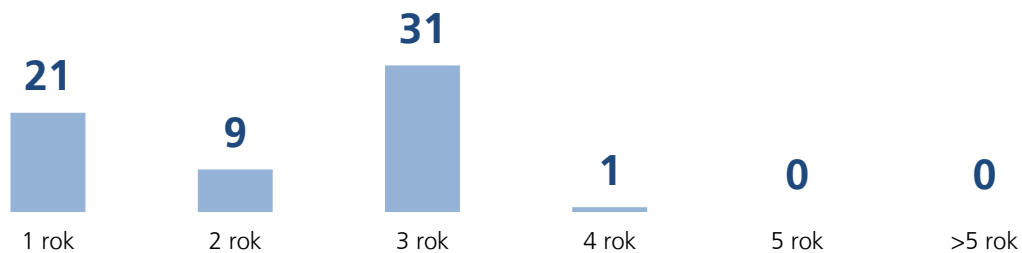
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 948 m<sup>2</sup>, varav 3 448 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 500 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang Hybrid	292 m <sup>2</sup>	2024
Lager	20 m <sup>2</sup>	-
Beauty light	122 m <sup>2</sup>	2023
Mast	4 m <sup>2</sup>	2022
Vakant	4 m <sup>2</sup>	-
Mast	4 m <sup>2</sup>	2023
Lager	20 m <sup>2</sup>	-
Restaurang Mozart	97 m <sup>2</sup>	2024

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ramper till sopnedkast	2019	
Byte av stamventiler	2019 - 2020	
Pizzerian har fått ny ytterdörr + källardörr	2018	
Takreovering	2018	
Ny tvättmaskin & torktumlare port 8	2018	
Takreovering	2018	
Ny torktumlare port 2	2018	
Byte ventilation Hybrid + Pizza- huset	2017 - 2018	
Stambyte i källaren hela huset	2017	
sotning i samtliga eldstäder	2016	
Säkerhetsdörrar på restaurangen och lokal på södra sidan	2016	totalt 5 st dörrar
Målning utomhus	2015	
Stamspolning i samtliga lgh	2015	
installation av fiber 1000/1000	2015	
Byte av fönster och balkongdörrar	2014 - 2015	
Nya säkerhetsdörrar till cykelförråd	2014	
anlagt uteplats port 4	2014	
Installation av fjärrvärme	2013	
Rörstambyte	2003 - 2005	
Elstambyte	2003 - 2005	
Planerat underhåll	År	Kommentar
fortsatt jobb med stamventilerna	2020	2020
Besiktning av stammar och våtutrymme och åtgärder	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Analog kabelTV	Telenor

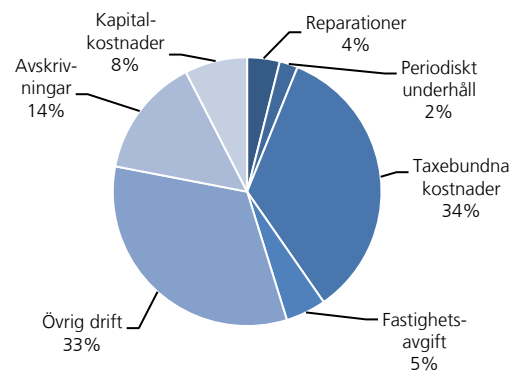
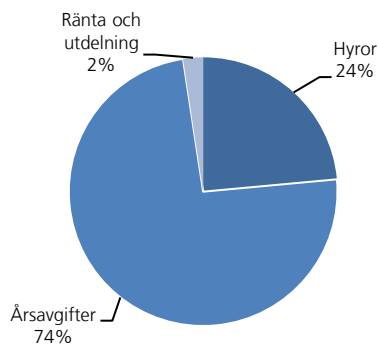
## Föreningens ekonomi

- Föreningens kostnad för internet kommer nära halveras när det nya avtalet med Bahnhof börjar gälla slutet av 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 854 333</b>	<b>1 414 582</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 889 790	2 930 244
Finansiella intäkter	70 771	3 641
Minskning kortfristiga fordringar	12 109	3 639
	<b>2 972 670</b>	<b>2 937 524</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 981 092	2 061 252
Finansiella kostnader	191 313	202 208
Minskning av långfristiga skulder	108 580	176 076
Minskning av kortfristiga skulder	36 864	58 237
	<b>2 317 849</b>	<b>2 497 772</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 509 154</b>	<b>1 854 333</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>654 821</b>	<b>439 751</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

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st  
Överlåtelse under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	639	641	641	640
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 251	1 233	1 197	1 182
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 952	4 984	5 035	4 237
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	21	21	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	152	163	166	156
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	28	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	51	53	57
Soliditet (%)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	442	310	-3 385	-388
Nettoomsättning (tkr)	2 815	2 881	2 861	2 847

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 448 m<sup>2</sup> bostäder och 500 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	156 700	0	0	156 700
Inträdesavgifter	850	0	0	850
Upplåtelseavgifter	721 500	0	0	721 500
Fond för yttre underhåll	1 115 453	614 000	-112 547	614 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 994 503</b>	<b>614 000</b>	<b>-112 547</b>	<b>1 493 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 490 657	-614 000	421 654	-8 298 311
Årets resultat	426 838	426 838	-309 107	309 107
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 063 819</b>	<b>-187 162</b>	<b>112 547</b>	<b>-7 989 204</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-6 069 316</b>	<b>426 838</b>	<b>0</b>	<b>-6 496 154</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	426 838
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 876 657
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-614 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 063 819</b>

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

<u>56 799</u>
<b>-8 007 020</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	2 814 940	2 880 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 850	49 512
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 889 790</b>	<b>2 930 244</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 519 361	-1 640 416
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 171	-341 201
Personalkostnader	Not 6	-85 423	-78 851
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-361 319	-361 319
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 327 273</b>	<b>-2 421 786</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>562 517</b>	<b>508 458</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 771	3 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 313	-202 208
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-120 542</b>	<b>-198 567</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>441 975</b>	<b>309 891</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-15 137	-784
		<b>-15 137</b>	<b>-784</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>426 838</b>	<b>309 107</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 8,14	9 033 023	9 394 341
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 033 022</b>	<b>9 394 341</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>9 036 522</b>	<b>9 397 841</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 518 623	1 864 481
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 518 623</b>	<b>1 864 481</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 11		
Kortfristiga placeringar	0	11 430
	<b>0</b>	<b>11 430</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 518 623</b>	<b>1 875 911</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 555 146</b>	<b>11 273 752</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>			
Inträdesavgifter		850	850
Medlemsinsatser		878 200	878 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 115 453	614 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 994 503</b>	<b>1 493 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 490 657	-8 298 311
Årets resultat		426 838	309 107
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 063 819</b>	<b>-7 989 204</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-6 069 316</b>	<b>-6 496 154</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 827 613	16 936 193
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 827 613</b>	<b>16 936 193</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	108 580	108 580
Leverantörsskulder		137 907	209 423
Skatteskulder		27 711	10 134
Övriga skulder		92 551	89 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	430 100	416 264
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>796 849</b>	<b>833 713</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 555 146</b>	<b>11 273 752</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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
Värmeanläggning	20-30 år	20-30 år
Stambyte	40 år	40 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 193 237	2 193 237
Årsavgifter - bortfall	-6 446	0
Hyror bostäder	35 376	35 376
Hyror lokaler momspliktiga	624 904	615 680
Hyror antennplats	34 640	34 092
Bredbandsintäkter	2 400	2 400
Hysesrabatt	-69 111	0
Öresutjämning	-60	-53
	<b>2 814 940</b>	<b>2 880 732</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	25 050	0
Övriga intäkter	49 800	49 512
	<b>74 850</b>	<b>49 512</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	750	6 310
	Fastighetsskötsel gård beställning	36 429	16 826
	Snöröjning/sandning	9 747	26 880
	Städning entreprenad	77 241	73 579
	Sotning	0	4 573
	Myndighetstillsyn	10 356	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 679
	Gård	0	4 251
	Förbrukningsmateriel	3 945	961
	Brandskydd	0	6 062
		<b>138 468</b>	<b>141 122</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	3 151	30 506
	Tvättstuga	4 583	1 064
	Sophantering/återvinning	0	34 114
	VVS	18 476	8 756
	Ventilation	11 155	0
	Elinstallationer	1 527	7 463
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 140	0
	Fönster	1 828	0
	Skador/klotter/skadegörelse	21 485	11 430
	Vattenskada	29 950	1 708
		<b>100 294</b>	<b>95 041</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	56 799	112 547
		<b>56 799</b>	<b>112 547</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	69 565	82 835
	Värme	601 024	645 344
	Vatten	115 083	111 073
	Sophämtning/renhållning	65 248	46 235
	Grovsopor	10 088	15 075
		<b>861 008</b>	<b>900 562</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	87 667	75 685
	Självrisk	0	44 000
	Kabel-TV	37 713	37 268
	Bredband	113 277	113 258
		<b>238 657</b>	<b>270 210</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>124 135</b>	<b>120 934</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 519 361</b>	<b>1 640 416</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	612	306
	Tele- och datakommunikation	4 901	5 191
	Juridiska åtgärder	26 552	12 866
	Inkassering avgift/hyra	900	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	24 367	24 350
	Föreningskostnader	5 910	8 502
	Förvaltningsarvode	243 647	239 843
	Förvaltningsarvoden övriga	11 879	0
	Administration	34 784	21 445
	Konsultarvode	6 619	26 423
	Tidningar facklitteratur	1 000	1 000
		<b>361 171</b>	<b>341 201</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	65 000	60 000
	Sociala kostnader	20 423	18 851
		<b>85 423</b>	<b>78 851</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Förbättringar	361 319	361 319
		<b>361 319</b>	<b>361 319</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	16 099 556	16 099 556	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 099 556</b>	<b>16 099 556</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-6 705 214	-6 343 896	
	Årets avskrivningar enligt plan	-361 319	-361 319	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 066 533</b>	<b>-6 705 214</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 033 023</b>	<b>9 394 341</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	697 000	697 000	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	37 848 000	37 848 000	
	Taxeringsvärde mark	28 708 000	28 708 000	
		<b>66 556 000</b>	<b>66 556 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	63 000 000	63 000 000	
	Lokaler	3 556 000	3 556 000	
		<b>66 556 000</b>	<b>66 556 000</b>	
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	9 469	10 148	
	Klientmedel hos SBC	2 509 154	1 854 333	
		<b>2 518 623</b>	<b>1 864 481</b>	
<b>Not 11</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	SBC Aktie	0	0	11 430
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 430</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	614 000	717 400
	Reservering enligt stadgar	614 000	614 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-112 547	-717 400
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 115 453</b>	<b>614 000</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Nordea	1,150 %	2 906 250	2 906 250	2022-05-18
	Nordea	0,791 %	4 683 756	4 708 340	2024-11-26
	Nordea	0,854 %	4 647 848	4 707 260	2023-12-04
	Nordea	1,150 %	4 698 339	4 722 923	2022-11-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 936 193</b>	<b>17 044 773</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-108 580	-108 580	
			<b>16 827 613</b>	<b>16 936 193</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 393 293 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vatten	19 387	18 558
	Arvoden	50 482	47 750
	Sociala avgifter	19 128	15 671
	Ränta	14 001	15 509
	Avgifter och hyror	327 102	318 777
		<b>430 100</b>	<b>416 264</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Sotning januari 2021.
- Ovk januari 2021.
- Byte av internetleverantör till Bahnhof 2021.
- Göra en statusbesiktning av stammar och våtrum.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

ENSKEDEDALEN den 19 / 4 2021



Rasmus Åkesson  
Ordförande



Nathalie Löfgren  
Ledamot



Wendy Reyes  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Magnus Prööm  
Auktoriserad revisor



Daniel Gamvik  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konstsmidet nr 1, org. nr 702001-1552

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstsmidet nr 1 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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Konstsmidet nr 1 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 3 maj 2021

KPMG AB



Magnus Prööm  
Auktoriserad revisor

Daniel Gamvik  
Förtroendevald revisor



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)