



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderkåken



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 Söderkåken

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.

- 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 1985-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 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

Sara Hermine Lidblom	Ordförande
Jenny Elisabet Grensman	Ledamot
Erik Petter Magnusson	Ledamot
Sara Maria Fredrika Rylander	Ledamot
Anna Maria Tappert Lilja	Ledamot
Carl-Göran Vestman	Ledamot

Alexandra Jordansson T Moniz Pinto	Suppleant
Jasie Linda Therese Santiago	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Steven Muir	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Muttern 5	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

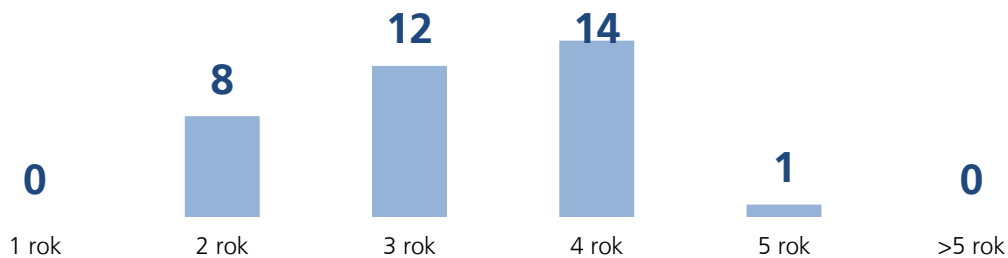
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 706 m², varav 2 557 m² utgör lägenhetsyta och 149 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Keramikverkstad	35 m ²	2023-09-30
Fotograf	20 m ²	2021-09-30
Arkitetsverksamhet	59 m ²	2021-09-05
Trafikskola	35 m ²	2022-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum
Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av hobbyrum	2020	
Brandvarnare uppsatta i trapphusen	2020	
Översyn av säkerhet inbrott/brand	2020	
Byte av termostater	2019	
Nysådd av gräs	2019	
Sortering av matavfall	2019	
Vattenutkastare	2019	
Stambyte	2018	Stammar för både badrum och kök - genomförs hösten 2018
Byte/uppdatering av undercentral	2018	Samband med stambyte
Uppfräschning av tvättstuga	2018	Samband med stambyte
Avrinning	2017	På lilla gården (maj-juni)
Spolning samt bedömning av stammarnas livslängd	2017	
Renovering av fönsterbågar	2017	Etapp 2: Mot gatan (aug-sept)
Fiberinstallation	2017	under maj-juni
Radonmätning	2016	Utan anmärkning
OVK	2016	Utan anmärkning
Reparation av ytterdörr (port C)	2016	Avslutande av reparation
Renovering av fönsterbågar	2016	Etapp 1 (mot gården)
Renovering fönster (gårdarna)	2016	Samtliga fönster mot båda gårdarna
Renovering i tvättstugan	2016	ny fläkt i torkskåpet,, nya korgar
Brytskydd installeras på källarförråd	2016	Efter inbrott i förrådsutrymmen
Renovering av soprum	2016	
Nya portkodsdosor	2015	
Reparation av ytterdörr (port C)	2015	
Nya utrymningsskyltar i källare	2015	
Besiktning stammar	2014	
Spolning stammar	2014	
Ny värmepump	2013	Trasig värmepump har ersatts med ny
Installation av råttfälla i huvudavloppsrör	2012	WiseTrap-apparat från WiseCon förhindrar att råttor tar sig in i husets avloppsrör
Avkapning av oanvända avloppsrör i gårdshuset	2012	För att förhindra att råttor tar sig in i källaren
Förbättring av ventilationen i bilskolan	2012	Installation av fläkt och tilluftsventiler i bilskolan (hyreslokal)
Brytskydd till källarförrådsdörr i gatuhuset	2012	
Reparation och målning av samtliga fasader och stuprör	2012	Trasig och sprucken puts har ersatts med nya, samtliga fasader har målats om, inkl murarna i stora gården. Stuprör har reparerats och justerats.
Reparation av portar och trösklar	2012	
Reparation av lilla gårdsfasaden	2011	Putsning och färgning av lilla gårdsfasaden

Installation av pumpgrop	2011	Pumpgrop i källaren i gatuhuset för undvikande av inträngande grundvatten
Målning av tak	2010	Målning av plåttak på gårds- och gathuset
Renovering av gården	2010	Planteringar, nya gräsmattor och stenbeläggningar
Spolning stammar	2010	Avloppsstammar
Ny dagvattenhantering	2010	Dagvattenhantering på gården
Brandutrymning	2010	Ny brandutrymning för gårdshuset
OVK-besiktning	2010	Nya luftdon och tätningslister i fönster
Låsbara postlådor	2010	
Ny dagvattenhantering	2009	I samband med vindsprojektet
Innerdörrar i hissen	2009	I samband med vindsprojekt
Ny el mm	2008	I Keramikverkstad
Ny elinstallation	2007	I bilskolans lokaler
Målning trapphus	2006	
Nya balkonger	2003	Innergård
Planerat underhåll	År	
Gruppavtal bredband	2021	
Dränering stora gården mot gathuset	2021	
Målning av trapphus	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV avtal	ComHem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning mm	Hissgruppen AB
Städning	Anders Lindberg Städservice AB fr o m 2012-11-01
Fastighetsskötsel	Tived Fastighetservice AB
Fastighetsjouravtal	Stadens VVS-Energiteknik AB, fr o m 2011-01-01
Hisservice och jour	Hissen AB
Entrémattor	Anders Lindberg Städservice AB
Fiberleverantör	IpOnly
Återvinning/Sopor	Avfallskonsulten

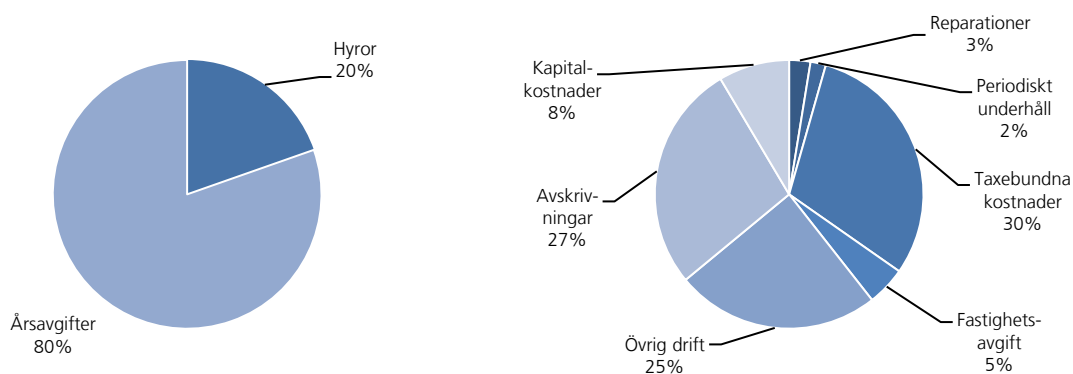
Föreningens ekonomi

Styrelsen beviljade i samband med pandemin en hyresreduktion på 50% under 3 månader (maj, juni, juli 2020) till hyresgästerna i föreningens lokaler.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	981 057	7 610 320
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 946 087	1 935 808
Finansiella intäkter	135	45
Minskning kortfristiga fordringar	0	41 091
	1 946 222	1 976 943
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 215 742	1 195 337
Finansiella kostnader	161 101	235 624
Ökning av kortfristiga fordringar	22 980	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 700 000
Minskning av kortfristiga skulder	5 557	5 475 245
	1 405 380	8 606 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 521 899	981 057
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	540 842	-6 629 263

*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

Utöver löpande underhåll har under året en uppfräschning av hobbyrummet och dess gäst-WC i källaren genomförts. Väggar och golv har målats och rummet har försetts med nya möbler för att medlemmarna ska kunna nyttja det.

Brandvarnare har satts upp i trapphusen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	613	613
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 568	2 408	2 383	2 380
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 688	6 688	7 352	2 659
Elkostnad/m ² totalyta	15	21	18	14
Värmekostnad/m ² totalyta	146	149	153	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	87	41	27
Soliditet (%)	47	47	39	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	48	-20	-11 378	-16
Nettoomsättning (tkr)	1 911	1 926	1 922	1 922

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 557 m² bostäder och 149 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 594 031	0	0	26 594 031
Upplåtelseavgifter	1 522 531	0	0	1 522 531
Fond för yttre underhåll	491 638	275 649	-59 660	275 649
S:a bundet eget kapital	28 608 200	275 649	-59 660	28 392 211
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 792 407	-275 649	40 128	-12 556 886
Årets resultat	47 768	47 768	19 532	-19 532
S:a ansamlad förlust	-12 744 639	-227 881	59 660	-12 576 418
S:a eget kapital	15 863 561	47 768	0	15 815 793

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	47 768
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 516 758
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-275 649</u>
summa balanserat resultat	-12 744 639

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>34 454</u>
-12 710 185

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	1 911 315	1 925 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 772	10 183
Summa rörelseintäkter		1 946 087	1 935 808
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 013 082	-1 006 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 982	-143 676
Personalkostnader	Not 6	-44 678	-44 680
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-521 611	-524 423
Summa rörelsekostnader		-1 737 353	-1 719 760
RÖRELSERESULTAT		208 734	216 047
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 101	-235 624
Summa finansiella poster		-160 966	-235 579
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 768	-19 532
ÅRETS RESULTAT		47 768	-19 532

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	31 970 129	32 491 740
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 970 129	32 491 740
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 970 129	32 491 740
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 578 837	1 014 077
Summa kortfristiga fordringar		1 578 837	1 014 077
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	938
Summa kassa och bank		0	938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 578 837	1 015 015
SUMMA TILLGÅNGAR		33 548 966	33 506 755

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 116 562	28 116 562
Fond för yttre underhåll	Not 12	491 638	275 649
Summa bundet eget kapital		28 608 200	28 392 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 792 407	-12 556 886
Årets resultat		47 768	-19 532
Summa fritt eget kapital		-12 744 639	-12 576 418
SUMMA EGET KAPITAL		15 863 561	15 815 793
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 100 000	17 100 000
Summa långfristiga skulder		16 100 000	17 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 000 000	0
Leverantörsskulder		92 544	152 699
Skatteskulder		175 870	162 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	316 991	276 083
Summa kortfristiga skulder		1 585 405	590 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 548 966	33 506 755

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	77 år	77 år
Fastighetsförbättringar	10-15 år	10-15 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	25-50 år	25-50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Ventilation	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 566 806	1 566 806
Hyror bostäder	67 392	67 392
Hyror lokaler	315 242	291 360
Hyresrabatt	-38 178	0
Öresutjämning	53	66
	1 911 315	1 925 624

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga erhållna bidrag	23 222	0
Återbäring försäkringsbolag	11 550	10 175
Övriga intäkter	0	8
	34 772	10 183

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 865	52 500
	Fastighetsskötsel beställning	0	856
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	19 100
	Snöröjning/sandning	4 719	4 719
	Städning entreprenad	89 215	84 995
	Städning enligt beställning	413	0
	Mattvätt/Hyrmattor	9 325	5 200
	Hissbesiktning	1 413	1 375
	Gemensamma utrymmen	3 153	0
	Gård	13 204	5 595
	Serviceavtal	2 986	28 040
	Förbrukningsmateriel	19 091	1 328
	Teleport/hissanläggning	2 236	0
	Brandskydd	4 844	0
	Fordon	250	1 163
		205 715	204 871
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	4 080
	Tvättstuga	0	6 180
	Lås	9 244	0
	Elinstallationer	3 859	6 537
	Hiss	10 820	2 860
	Skador/klotter/skadegörelse	23 738	0
		47 661	19 657
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	34 454	0
	Ventilation	0	9 660
	Mark/gård/utemiljö	0	50 000
		34 454	59 660
	Taxebundna kostnader		
	El	40 965	56 124
	Värme	394 954	403 950
	Vatten	75 516	71 923
	Sophämtning/renhållning	64 693	45 618
		576 128	577 615
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 101	53 037
	Kabel-TV	5 178	5 116
		60 279	58 153
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 845	87 025
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 013 082	1 006 981

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 225
	Juridiska åtgärder	29 219	3 438
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 319	14 569
	Föreningskostnader	3 313	2 631
	Styrelseomkostnader	1 500	1 095
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 378
	Förvaltningsarvode	95 744	94 288
	Administration	3 115	2 867
	Korttidsinventarier	1 409	0
	Konsultarvode	2 894	15 825
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 360
		157 982	143 676
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 000	34 000
	Sociala kostnader	10 678	10 680
		44 678	44 680
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	320 614	320 614
	Förbättringar	200 997	203 809
		521 611	524 423

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 066 877	38 066 877
	Utgående anskaffningsvärde	38 066 877	38 066 877
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 575 137	-5 050 714
	Årets avskrivningar enligt plan	-521 611	-524 423
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 096 748	-5 575 137
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 970 129	32 491 740
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 189 596	8 189 596
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 807 000	32 807 000
	Taxeringsvärde mark	59 076 000	59 076 000
		91 883 000	91 883 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 000 000	88 000 000
	Lokaler	3 883 000	3 883 000
		91 883 000	91 883 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 719	77 719
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 719	77 719
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-77 719	-77 719
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 719	-77 719
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 513	82 513
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 513	82 513
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-82 513	-82 513
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 513	-82 513
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	45 388	33 958
	Klientmedel hos SBC	1 521 899	980 119
	Fordringar	11 550	0
		1 578 837	1 014 077

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	275 649	1 706 984
	Reservering enligt stadgar	275 649	275 649
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-59 660	-1 706 984
	Vid årets slut	491 638	275 649

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB	0,470 %	1 600 000	1 600 000	2022-10-28
	SEB	0,650 %	2 500 000	2 500 000	2022-06-28
	SEB	0,580 %	1 000 000	1 000 000	2021-01-28
	SEB	0,600 %	12 000 000	12 000 000	2022-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut		17 100 000	17 100 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	0	
			16 100 000	17 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 100 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 800 000	18 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	12 599	12 014
	Arvoden	68 000	34 000
	Sociala avgifter	21 360	10 682
	Ränta	24 837	43 100
	Avgifter och hyror	190 195	176 287
		316 991	276 083

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Dränering av stora gården planeras under 2021 då vatten kommer in i källarummet under valvet vid kraftig nederbörd.

Utöver den entreprenör som kommer att utföra arbetet planerar styrelsen att anlita en projektledare med kunskap i byggteknik att arbetet ska bli så bra som möjligt.

Gruppavtal för bredband förbereds.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30/3 2021



Sara Hermine Lidblom
Ordförande



Jenny Elisabet Grensman
Ledamot



Erik Petter Magnusson
Ledamot



Sara Maria Fredrika Rylander
Ledamot

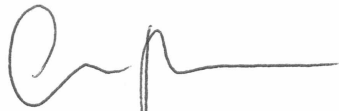


Anna Maria Tappert Lilja
Ledamot



Carl-Göran Vestman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Söderkåken, org.nr 716419-2820.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Söderkåken 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed 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
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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
Söderkåken för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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

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