

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gubben Noak 6

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 2065.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1979-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 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

Susanna Leijonhufvud	Ordförande	
Marianne Limé	Kassör	
Erik Bergström	Ledamot	Avgick i december
Joel Olofsson	Ledamot	
Daniel Strömberg	Ledamot	
Else Brith Minding Hansson	Suppleant	

Henrik Lanner och Richard Larsson avgick som ledamöter vid årsstämma 2020-05-18.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Bergström, Susanna Leijonhufvud, Else Brith Minding Hansson och Joel Olofsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Per Andersson
Ulrika Hagbarth
Christina Wiklander

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers, Sverige

Valberedning

Karin Rosenqvist
Heléne Skedebäck

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GUBBEN NOAK 6	1979	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och frånluftvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

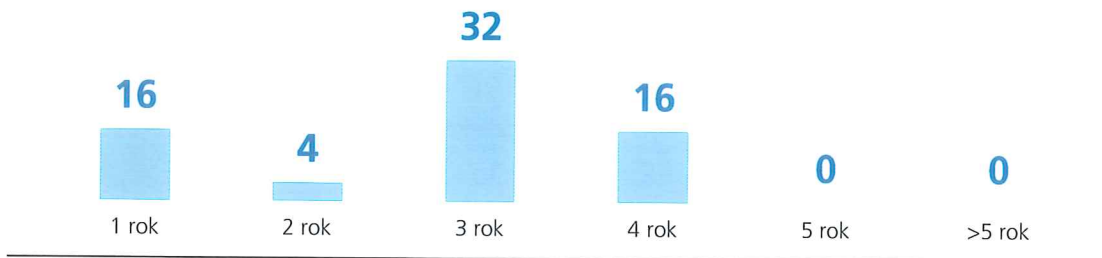
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 128 m², varav 4 908 m² utgör lägenhetsyta och 1 220 m² utgör lokalyta.

08

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu och relax Pingis/träningsrum Två tvättstugor	En större bopningsbar. En mindre, bokas ej.
Garage med plats för biltvätt	47 platser i varmgarage för uthyrning till boende. I garaget finns ett låst förråd för förvaring av vinter- och sommaräck.
Snickarrum Utomhusparkering	9 platser för uthyrning till boende. 4 gästparkeringar.
Lekplats Pergola med grill Barnvagnsrum Cykelrum Styrelserum	2 st
Förråd	Samt tillhörande verkstad och förråd. Varje lägenhet har ett källar- eller vindsförråd som ingår i lägenheten. Därtill finns det 2 stycken förråd för uthyrning till boende

Ar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades oktober 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Putsskador	2020	Åtgärdat mindre putsskador på fasad samt vid källartrapp
Torkskåp stora tvättstugan	2020	Ett nytt stort torkskåp köptes in
Hyreslägenheter	2020	Påbörjad uppdatering av vitvaror
Påbörjad radonmätning	2020	Över vårvintern 20/21, 2 per våningsplan samt alla marklägenheter - tot 20 mätningar
Basturenovering	2020	Garantirenovering pga fukt samt installation av ökad ventilation
Garageport övre garage	2020	Ny motor och automatik
Ommålning av garageplatser, 4 st i nedre garage	2020	Ommålning och justering av storlek, nr 47-51
Säkerhetsbesiktning av lekplats	2020	
Säkerhetsdörr till styrelserummet	2020	Brand- och inbrottssäker skyddsdörr
Trädgårdsmöbler och ny grill	2020	En stockholmssoffa samt två bord med bänkar samt en ny grill köptes in
Nyplanteringar i trädgård och framför portar	2020	Rabatten framför huset, plantering vid portar, buskar samt odlingslådor för boende att bruka
Byte av värmepump	2020	februari-mars 2020
Nytt skalskydd	2020	entréportar, källardörr samt garageportar
Skyddsrum	2019	Uppdatering av material enligt MSB
Energideklaration	2019	Energideklaration 10 års intervall
Elcentral vid nya värmeundercentralen renoveras	2019	Elcentralen skall byggas om och uppdateras och dokumenteras
Totalrenoverat bastu och relaxrum	2018	Bastun har även gjorts något större, nya möbler har köpts in till relaxrummet
OVK	2018	
Relining av dagvattenledningar i garaget samt renovering av oljeavskiljaren	2018	
Tilläggsisolering under tak	2017	
Byte av undercentral	2016 - 2019	Installationen klar under 2019. Elcentralen vid nya undercentralen är inhägnad med lås.
Stambyte	2015 - 2016	

AB

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av betong vid biltvätt	2021	
Ljudisolering fläktrum vind	2021	
Påfyllning av sandlådesand och gungsand	2021	
Uppdatering underhållsplan	2021	Totalöversyn av kostnader och underhåll mha SBC
Ytskiktsrenovering gym	2021	
Byte av radiatorventiler, injustering	2021	
Upprustning gården inkl. lekutrustning	2021	
Förstudie dränering kring fastighet	2021	
Mindre målningsarbeten	2021	Dörrar, golv, galler, staket
Målning räcken	2022	
ev. målning lilla tvättstugan	2023	
Byte stamreglerventiler	2023	
OVK	2024	
Mindre målningsarbeten ståldörrar	2025	
Lagning puts mindre skador	2025	
Omläggning betongplattor	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät, föreningen har gruppavtal för boende
Administrativ och ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
TV-leverantör	Com Hem AB, föreningen har två avtal: distributions & serviceavtal 15 kanaler basutbud samt Gruppavtal med 8 valfria kanaler.
Städning	Ekostad i Sverige AB
Hissar	Kone Hissar AB tom 2021-06-30 därefter Amsler Hiss AB. Säkerhetsbesiktning av Dekra.
Garageportar	Assa Abloy Entrance Systems Sweden AB. Säkerhetsbesiktning av Dekra.
Värmeanläggning serviceavtal	Climapac Stockholm AB
Revision	Öhrlings PricewaterhouseCoopers Sverige
Systematiskt Brandskyddsarbete	Anticimex
Vinterunderhåll, snöskottning och sandning	TMJ Allt i Ett AB
Fastighetsförsäkring	Folksam via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Parkeringsbevakning	Länsparkering Bevakning KB
Elavtal	Elnät via Ellevio samt elförbrukning via Telje Energi
Köldbärare, serviceavtal	ChemiClean AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Trygghetsförsäkring vid arbetsskada (TFA)	Fora Försäkringscentral AB
Hyressättningsavgifter	Hyresgästföreningen
Gräsklippning	Energibevakning AB
Hushållssopor	Stockholm Avfall AB
Grovsopor, wellpapp och elavfall	Veolia Recycling Solution Sweden AB
Fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Värmepump	Senergi AB
Lås och skalskydd	Aspuddens lås Låstjänst i Storstockholm HB

BT

Föreningens ekonomi

Styrelsen planerar att höja garage- och parkeringsavgifterna from 2021-04-01 med 10%.

Styrelsen planerar att göra en övergripande genomlysning av föreningens underhållsplan mha SBC under 2021.

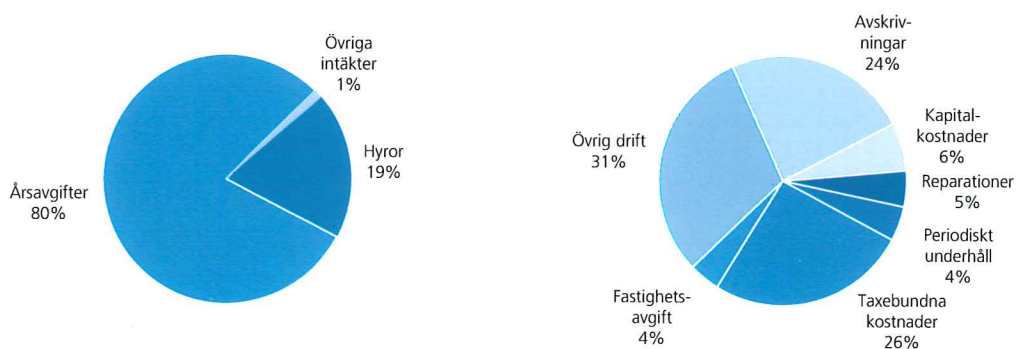
Styrelsen planerar att amortera för att balansera lånekostnader mot överskott på föreningens bankkonton under 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 717 607	5 484 929
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 279 870	3 271 473
Finansiella intäkter	10 696	12 129
Ökning av kortfristiga skulder	15 633	0
	3 306 199	3 283 602
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 200 629	1 888 585
Finansiella kostnader	195 621	157 012
Ökning av materiella anläggningstillgångar	827 477	519 486
Ökning av kortfristiga fordringar	27 805	1 628
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	384 213
	3 351 532	3 050 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 672 274	5 717 607
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-45 333	232 678

*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.

BT

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avtal tecknat med fastighetsskötare genom Energibevakning AB som även sköter gräsklippning
- Föreningen anslöt sig till Grannsamverkan
- Byte av försäkringsbolag från Protector till Folksam genom Söderberg och Partners
- De boende har gallrat sly och röjt upp mark runt fastighet och lekplats
- Styrelsen har gjort inre besiktning av fastigheten i samband med städdagen
- Utfört underhåll under 2020 – se separat lista

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	573	573	573	573
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 110	1 093	1 071	1 024
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 956	2 977	2 999	3 022
Elkostnad/m ² totalyta	20	25	28	24
Värmekostnad/m ² totalyta	80	76	82	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	15	15	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	26	19	19
Soliditet (%)	58	58	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	133	532	401	58
Nettoomsättning (tkr)	3 272	3 270	3 256	3 224

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 908 m² bostäder och 1 220 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	2 307 325	0	0	2 307 325
Upplåtelseavgifter	12 679 553	0	0	12 679 553
Kapitaltillskott	1 251 710	0	0	1 251 710
Fond för yttre underhåll	1 666 960	329 799	0	1 337 161
S:a bundet eget kapital	17 905 548	329 799	0	17 575 749
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 654 455	-329 799	532 164	1 452 089
Årets resultat	132 779	132 779	-532 164	532 164
S:a fritt eget kapital	1 787 233	-197 020	0	1 984 254
S:a eget kapital	19 692 781	132 779	0	19 560 003

pdf

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	132 779
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 984 253
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-329 799
summa balanserat resultat	1 787 233

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	141 670
att i ny räkning överförs	1 928 903

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

82

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 271 606	3 269 625
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 264	1 848
Summa rörelseintäkter		3 279 870	3 271 473

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 765 256	-1 457 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 416	-211 166
Personalkostnader	Not 6	-185 956	-219 573
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-761 538	-705 841
Summa rörelsekostnader		-2 962 167	-2 594 426

RÖRELSERESULTAT

317 703 **677 048**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 696	12 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 621	-157 012
Summa finansiella poster		-184 925	-144 883

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

132 779 **532 164**

ÅRETS RESULTAT

132 779 **532 164**

PO

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	27 797 037	27 793 890
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	179 623	116 831
Summa materiella anläggningstillgångar		27 976 660	27 910 721
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 200	3 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 200	3 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 979 860	27 913 921
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 821	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 136 279	2 182 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	98 394	84 035
Summa kortfristiga fordringar		2 238 494	2 266 625
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 545 039	3 534 435
Summa kassa och bank		3 545 039	3 534 435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 783 533	5 801 061
SUMMA TILLGÅNGAR		33 763 393	33 714 982

mf

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 986 878	14 986 878
Kapitaltillskott		1 251 710	1 251 710
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 666 960	1 337 161
Summa bundet eget kapital		17 905 548	17 575 749
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 654 455	1 452 089
Årets resultat		132 779	532 164
Summa fritt eget kapital		1 787 233	1 984 254
SUMMA EGET KAPITAL		19 692 781	19 560 003
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 425 000	13 525 000
Summa långfristiga skulder		6 425 000	13 525 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 100 000	100 000
Leverantörsskulder		123 537	134 073
Skatteskulder		16 915	11 745
Övriga skulder		0	6 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	405 160	377 851
Summa kortfristiga skulder		7 645 612	629 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 763 393	33 714 982

MO

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. 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
Stomme och grund	100 år	100 år
Fönster/dörrar/portar	20-25 år	25 år
Stomkomplettering förening	10-20 år	10-20 år
Stomkomplettering medlem	15 år	15 år
Stammar VA	30-50 år	30-50 år
Värmesystem	15-20 år	15-20 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	15 år	15 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

my

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	2 620 729	2 620 729
	Hyror bostäder	368 570	362 766
	Hyror parkering	18 200	20 073
	Hyror garage	224 480	233 800
	Hyror förråd	12 000	11 000
	Bredbandsintäkter	7 200	7 200
	Avgift andrahandsuthyrning	20 417	14 040
	Öresutjämning	10	17
		3 271 606	3 269 625

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	8 264	1 848
		8 264	1 848

HA

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	64 125	0
	Fastighetsskötsel beställning	13 156	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 152	21 619
	Fastighetsskötsel gård beställning	839	17 011
	Snöröjning/sandning	3 813	39 453
	Städning entreprenad	56 854	56 856
	Mattvätt/Hyrmattor	7 262	7 391
	Hissbesiktning	6 669	4 508
	Myndighetsstillsyn	11 249	11 050
	Gemensamma utrymmen	680	0
	Gård	34 277	7 549
	Serviceavtal	38 264	22 953
	Förbrukningsmateriel	13 669	11 905
	Brandskydd	13 975	13 391
		280 983	213 685
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	10 940
	Tvättstuga	1 347	10 427
	Vind	0	11 000
	Bastu/pool	677	0
	Entré/trapphus	8 143	0
	Lås	20 082	12 402
	VVS	9 097	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	19 319
	Ventilation	0	5 500
	Elinstallationer	6 073	750
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 686	0
	Hiss	59 353	22 930
	Fasad	27 982	0
	Garage/parkering	0	11 750
	Skador/klotter/skadegörelse	3 220	8 772
		147 659	113 790
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	19 113	0
	Entré/trapphus	15 900	0
	Garage/parkering	106 657	0
		141 670	0
	Taxebundna kostnader		
	El	124 644	150 210
	Värme	493 111	463 650
	Vatten	118 236	91 435
	Sophämtning/renhållning	38 850	27 510
	Grovsopor	49 115	38 549
		823 956	771 354
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 773	61 005
	Kabel-TV	109 617	108 950
	Bredband	66 096	66 096
		244 486	236 051
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	126 502	122 966
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 765 256	1 457 846

m

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	919
	Tele- och datakommunikation	10 868	8 098
	Juridiska åtgärder	41 250	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	34 999	33 125
	Föreningskostnader	21 842	23 813
	Styrelseomkostnader	1 044	1 650
	Fritids- och trivselkostnader	4 565	5 079
	Förvaltningsarvode	87 752	86 448
	Administration	8 929	8 368
	Korttidsinventarier	16 958	17 069
	Konsultarvode	10 787	19 300
	Tidningar facklitteratur	1 725	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 410	6 290
		249 416	211 166

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 001	143 970
	Löner	2 600	31 100
	Sociala kostnader	39 355	44 503
		185 956	219 573

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	36 454	36 454
	Yttertak K3	14 616	14 616
	Fönster/dörrar och portar K3	12 862	5 809
	Stomkomplettering förening K3	73 970	73 970
	Stomkomplettering medlem K3	19 011	19 011
	Stamledningar VA K3	455 115	455 115
	Värmesystem K3	46 269	18 732
	Luftbehandlingssystem K3	51 251	51 251
	Inventarier	51 989	30 883
		761 538	705 841

M

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 774 186	35 300 918
	Nyanskaffningar	712 695	473 268
	Utgående anskaffningsvärde	36 486 881	35 774 186
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 980 296	-7 305 338
	Årets avskrivningar enligt plan	-709 548	-674 958
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 689 844	-7 980 296
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 797 037	27 793 890
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 685 300	1 685 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 112 000	53 112 000
	Taxeringsvärde mark	56 821 000	56 821 000
		109 933 000	109 933 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	107 000 000	107 000 000
	Lokaler	2 933 000	2 933 000
		109 933 000	109 933 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 000	9 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 000	9 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 000	-9 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 000	-9 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

DB

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	338 608	292 390
	Nyanskaffningar	114 782	46 218
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	453 390	338 608
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-221 777	-190 895
	Årets avskrivningar enligt plan	-51 990	-30 883
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-273 767	-221 778
	Redovisat restvärde vid årets slut	179 623	116 830
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 200	3 200
		3 200	3 200
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	9 044	-581
	Klientmedel hos SBC	2 127 235	2 183 171
		2 136 279	2 182 590
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	28 311	21 030
	Kabel-TV	27 514	27 303
	Bostadsrätterna	6 550	6 410
	Bredband	16 524	16 524
	Brandskydd	13 276	12 768
	Serviceavtal	6 219	0
		98 394	84 035
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 337 161	1 007 362
	Reservering enligt stadgar	329 799	329 799
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 666 960	1 337 161

Pg

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,500 %	6 525 000	6 625 000	2021-02-01
Handelsbanken	1,450 %	7 000 000	7 000 000	2021-03-11
Summa skulder till kreditinstitut		13 525 000	13 625 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 100 000	-100 000	
		6 425 000	13 525 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 025 000 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Städning entreprenad	4 738	4 738
El	10 551	8 212
Värme	70 981	66 147
Extern revisor	30 686	30 000
Ränta	21 670	18 235
Avgifter och hyror	266 534	250 519
	405 160	377 851

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

PT

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 21 / 3 2021



Susanna Leijonhufvud
Ordförande



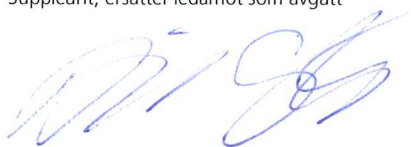
Marianne Limé
Kassör



Else Brith Minding Hansson
Suppleant, ersätter ledamot som avgått



Joel Olofsson
Ledamot



Daniel Strömberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

6 / 4 2021



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Ulrika Hagbarth
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gubben Noak 6, org.nr 716416-6212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gubben Noak 6 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av den budgetrapport som finns bilagd till årsredovisningen (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen

MT

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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Gubben Noak 6 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

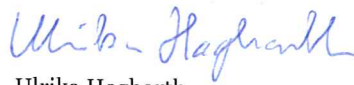
Stockholm den 6 april mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Stockholm den 6 april mars 2021



Ulrika Hagbarth
Revisor