





# 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 Eken nr 21

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 1949-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 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

Axel Hansson	Ordförande
Björn Ragnar Bucksch	Ledamot
Lars Jan Anders Eriksson	Ledamot
Peter Falk	Ledamot
Michaela Erika Hillerström	Ledamot
Sara Rebecca Lindhe	Ledamot
Daniel Stig-Olof Nyberg	Ledamot

Jesper Stefan Jansson	Suppleant
Lars Joakim Tallberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Anna Johansson	Ordinarie Intern
Leif Kananen	Ordinarie Intern

### Valberedning

Robert Blom  
Anders Eed Johnsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENINGEN 3	1950	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

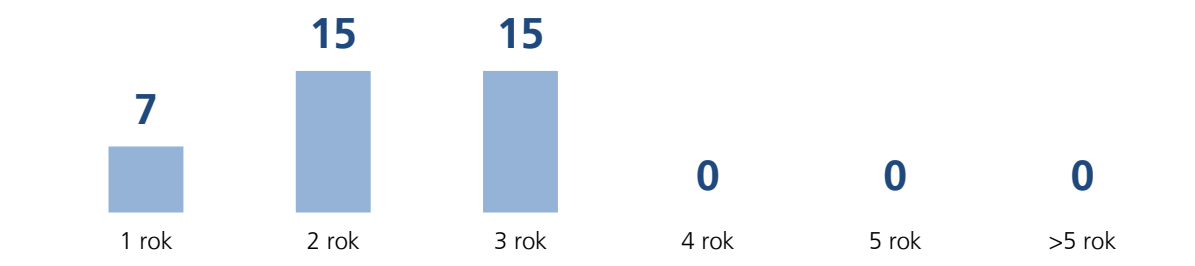
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 465 m<sup>2</sup>, varav 2 156 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 309 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hårfrisering	63 m <sup>2</sup>	211130
Städ och flyttverksamhet	124 m <sup>2</sup>	220831

### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum med toalett och dusch  
Tvättstuga med torkrum  
Solaltan



### 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
Byte av lås på källerdörr och sopskåpsdörrar	2019	
Uthyseslokal renoverad inför överlåtelse till ny hyresgäst	2019	
Backventiler monterades på utgående avloppsledningar	2019	
Byte av utebelysning	2018	
Byte av gamla ventiler på värmesystemet i källaren	2018	
Isolering av varmvattenrör i källaren	2018	
Plantering och bevattning i slänten	2017	
Ytskicktsrenovering av entrédörren	2017	
Målning av trapphus	2016	
Nytt sophusfundament	2016	
Byte av golvbrunnar i garage och övre källare	2016	
Målning av P-rutor	2016	
Ny Tvättmaskin	2016	
Fönsterrenovering. Garantiåtgärder	2016	
Renovering Piskbalkong	2015	
Renovering av hyreslokal	2015	
Garantibesiktning, Fönsterrenovering	2015	
Radonmätning, resultaten var mycket goda	2014	
Dränering & isolering av grund	2014 - 2015	
Fibernät installerat	2014	
OVK och ventilationsarbeten	2014	Ownit Ordinarie besiktning utfördes 2014 och under 2015 har åtgärder vidtagits
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2014	
Fönsterrenovering	2013	
OVK och ventilationsarbeten	2009	Ordinarie besiktning utfördes 2007 och därefter har åtgärder vidtagits
Markarbeten	2008	
Nyinstallation hiss	2003	Ny hissmaskin
Rörstambyte	2001	
Omläggning av tak	2001	
Elstambyte	1996	
Omputsning av fasad	1992	
Nya balkonger	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2021	Beräknad kostnad 15 000 kr
Stampsolning	2021	Beräknad kostnad 30 000 kr
OVK	2021	Beräknad kostnad 30 000 kr
Renovering av fasad (puts)	2022	Beräknad kostnad 1 700 000 kr.
Balkongrenovering	2022	Beräknad kostnad 1 000 000 kr.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Snöröjning	ABC Fasadvård
Takskottning	ABC Fasadvård
Fastighetservice och jouravtal	ADB Fastighetservice
Elnät	Fortum
Bredband/Fiber	Ownit
Elkraft	E-on
Vatten & avlopp	Stockholm vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissunderhåll	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar I Sverige
Sophämtning	Stockholm vatten avfall

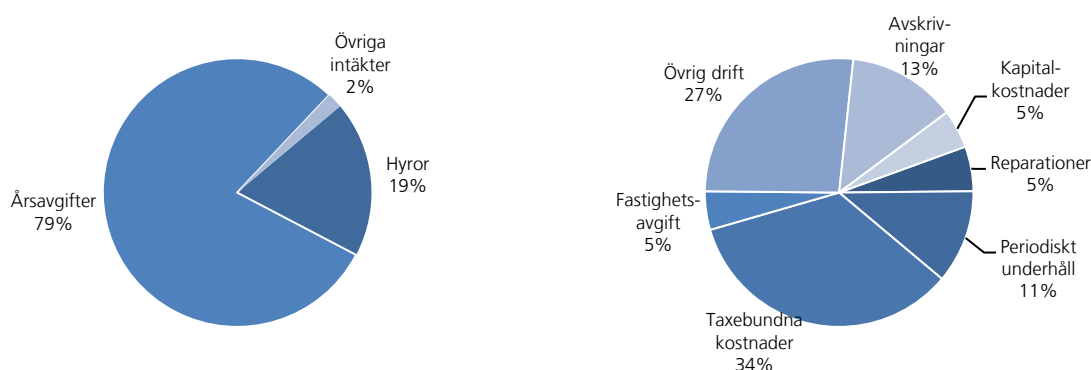
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>884 327</b>	<b>649 720</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 878 969	1 848 908
Finansiella intäkter	24	45
Minskning kortfristiga fordringar	5 927	446
Ökning av kortfristiga skulder	0	67 766
	<b>1 884 920</b>	<b>1 917 165</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 312 807	1 086 870
Finansiella kostnader	73 794	80 384
Minskning av långfristiga skulder	500 513	515 304
Minskning av kortfristiga skulder	30 363	0
	<b>1 917 477</b>	<b>1 682 558</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>851 769</b>	<b>884 327</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-32 558</b>	<b>234 607</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

Undercentralen för värme och varmvatten har genomgått en omfattande service och uppgradering. I samband med detta har husets värmeanvändning trimmats in för att få en jämn och effektiv fördelning av värmen i lägenheterna.

En mindre översvämning förekom (i juni) i övre källarplanet som enligt utredning förmodligen berodde på att vatten steg upp ur två golvbrunnar, en i cykelrummet och den andra på toaletten hos Städjätten. Detta skedde i samband med ett oväder som enligt uppgifter orsakade liknande översvämningar även i andra fastigheter i området.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	692	681	668	649
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	872	821	1 382	1 351
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 809	4 041	4 280	4 576
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	24	23	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	159	164	171	166
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	18	22	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	30	33	41	60
Soliditet (%)	8	5	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	284	468	262	326
Nettoomsättning (tkr)	1 871	1 849	1 809	1 753

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 156 m<sup>2</sup> bostäder och 309 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	200 000	0	0	200 000
Fond för yttre underhåll	1 125 455	150 090	531 423	443 942
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 325 455</b>	<b>150 090</b>	<b>531 423</b>	<b>643 942</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-875 742	-150 090	-63 760	-661 892
Årets resultat	283 535	283 535	-467 663	467 663
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-592 208</b>	<b>133 445</b>	<b>-531 423</b>	<b>-194 229</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>733 247</b>	<b>283 535</b>	<b>0</b>	<b>449 713</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	283 535
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-725 653
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 090
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-592 208</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-586 023
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	180 663
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-997 568</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	1 870 551	1 848 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 418	72
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 878 969</b>	<b>1 848 908</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 101 003	-913 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 863	-112 779
Personalkostnader	Not 6	-63 942	-60 137
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-208 856	-214 036
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 521 664</b>	<b>-1 300 906</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>357 305</b>	<b>548 002</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 794	-80 384
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 770</b>	<b>-80 339</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>283 535</b>	<b>467 663</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>283 535</b>	<b>467 663</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 8,13	8 409 768	8 618 624
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 409 768</b>	<b>8 618 624</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 409 768</b>	<b>8 618 624</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 927
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	873 494	907 214
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>873 494</b>	<b>913 141</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 511	1 349
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 511</b>	<b>1 349</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>876 005</b>	<b>914 490</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 285 773</b>	<b>9 533 114</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		200 000	200 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 125 455	443 942
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 325 455</b>	<b>643 942</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-875 742	-661 892
Årets resultat		283 535	467 663
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-592 208</b>	<b>-194 229</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>733 247</b>	<b>449 713</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 212 446	4 949 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 212 446</b>	<b>4 949 200</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 999 200	3 762 959
Leverantörsskulder		70 000	81 642
Skatteskulder		2 960	1 036
Övriga skulder		54 495	54 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	213 425	234 070
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 340 080</b>	<b>4 134 202</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 285 773</b>	<b>9 533 114</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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	27 år	27 år
Stambyte	60 år	60 år
Fönster	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	fullt avskrivna	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 491 247	1 469 209
Hyror lokaler	269 306	253 765
Hyror parkering	36 255	36 594
Hyror garage	47 515	47 515
Hysesrabatt	-10 580	0
Värmeintäkter	28 050	26 500
Avgift andrahandsuthyrning	7 500	10 644
Gästlägenhet	1 200	4 600
Öresutjämning	57	10
	<b>1 870 551</b>	<b>1 848 836</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	5 292	0
Övriga intäkter	3 126	72
	<b>8 418</b>	<b>72</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 690	13 766
	Fastighetsskötsel beställning	10 426	8 834
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 652	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 038	10 275
	Snöröjning/sandning	11 200	20 338
	Städning entreprenad	28 393	27 948
	Hissbesiktning	1 350	2 850
	Gemensamma utrymmen	0	619
	Gård	829	1 614
	Serviceavtal	9 225	6 476
	Förbrukningsmateriel	2 491	277
	Teleport/hissanläggning	1 679	1 620
	Brandskydd	10 381	5 076
		<b>104 354</b>	<b>99 694</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	281	0
	Tvättstuga	6 630	2 125
	Lås	0	11 500
	VVS	11 256	20 169
	Värmeanläggning/undercentral	3 191	0
	Ventilation	0	9 325
	Elinstallationer	0	5 350
	Hiss	27 397	0
	Huskropp utvändigt	20 986	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 200
	Skador/klotter/skadegörelse	663	319
	Vattenskada	15 365	0
		<b>85 769</b>	<b>49 988</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	54 600
	Källare	28 163	0
	Värmeanläggning	152 500	0
		<b>180 663</b>	<b>54 600</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	47 979	58 534
	Värme	391 821	403 095
	Vatten	86 511	44 491
	Sophämtning/renhållning	23 705	29 215
		<b>550 016</b>	<b>535 335</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 503	34 844
	Kabel-TV	23 680	23 401
	Bredband	44 844	44 844
		<b>107 027</b>	<b>103 089</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>73 173</b>	<b>71 249</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 101 003</b>	<b>913 954</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	175	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Föreningskostnader	1 238	2 441
	Styrelseomkostnader	0	81
	Fritids- och trivselkostnader	0	225
	Förvaltningsarvode	93 820	92 394
	Administration	4 543	4 467
	Korttidsinventarier	11 123	0
	Konsultarvode	31 133	7 025
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 270
		<b>147 863</b>	<b>112 779</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	51 000	46 000
	Sociala kostnader	12 942	14 137
		<b>63 942</b>	<b>60 137</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	33 709	33 709
	Förbättringar	175 148	175 148
	Inventarier	0	5 180
		<b>208 856</b>	<b>214 036</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 334 854	12 334 854
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 334 854</b>	<b>12 334 854</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 716 230	-3 507 373
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 856	-208 856
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 925 086</b>	<b>-3 716 230</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 409 768</b>	<b>8 618 624</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 574 603	1 574 603
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 379 000	22 379 000
	Taxeringsvärde mark	27 651 000	27 651 000
		<b>50 030 000</b>	<b>50 030 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
	Lokaler	2 030 000	2 030 000
		<b>50 030 000</b>	<b>50 030 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 693	77 693
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 693</b>	<b>77 693</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-77 693	-72 513
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 180
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-77 693</b>	<b>-77 693</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	24 236	24 236
	Klientmedel hos SBC	849 258	882 978
		<b>873 494</b>	<b>907 214</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	443 942	184 927
	Reservering enligt stadgar	150 090	150 090
	Reservering enligt stämmobeslut	586 023	286 861
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-54 600	-177 936
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 125 455</b>	<b>443 942</b>

<b>Not 12</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>	
	Handelsbanken	0,820 %	3 292 446	3 372 446	2023-06-30
	Handelsbanken	0,910 %	3 607 700	3 727 700	2021-12-01
	Handelsbanken	0,870 %	1 311 500	1 421 500	2021-03-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	190 513	löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 211 646</b>	<b>8 712 159</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 999 200	-3 762 959	
			<b>3 212 446</b>	<b>4 949 200</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 611 646 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 849 000	10 849 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	50 000	45 000
	Sociala avgifter	15 700	14 139
	Ränta	4 638	5 145
	Avgifter och hyror	143 087	169 786
		<b>213 425</b>	<b>234 070</b>



**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Efter årsskiftet så initieras följande underhåll:

- OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll - vart 5:e år)
- Energideklaration (obligatoriskt vart 10:e år)
- Stamspolning

Planerat större underhåll: 2022 planeras en renovering av fasaden (putsen) och balkongerna. Arbetena beräknas kosta 1 700 000 kr respektive 950 000 kr

---

## Styrelsens underskrifter

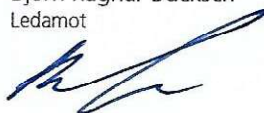
---

ÅRSTA den / 2021

Axel Hansson  
Ordförande



Björn Ragnar Bucksch  
Ledamot



Lars Jan Anders Eriksson  
Ledamot



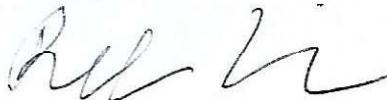
Peter Falk  
Ledamot



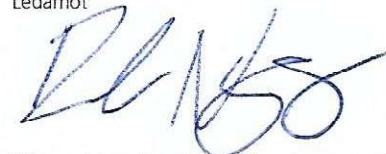
Michaela Erika Hillerström  
Ledamot



Sara Rebecca Lindhe  
Ledamot



Daniel Stig-Olof Nyberg  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 714 2021



Anna Johansson  
Intern revisor



Leif Kananen  
Intern revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Eken nr 21**  
**(702000-4466)**

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Eken nr 21, organisationsnummer 702000-4466 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har vidare granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen skött förvaltningen i överensstämmelse med gällande lagstiftning, andra förordningar samt föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger en rimlig grund för våra uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

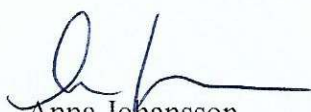
Vi tillstyrker därför:

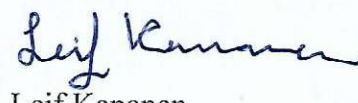
- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7/4 2021

  
Anna Johansson  
Intern revisor

  
Leif Kananen  
Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 491 000	1 491 247	1 469 000
Hyror lokaler	269 000	269 306	257 000
Hyror parkering	35 000	36 255	36 000
Hyror garage	47 000	47 515	47 000
Hyresrabatt	0	-10 580	0
Värmeintäkter	28 000	28 050	28 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 500	0
Gästlägenhet	1 000	1 200	1 500
Öresutjämning	0	57	0
Extra statligt stöd	0	5 292	0
Övriga intäkter	0	3 126	0
	<b>1 871 000</b>	<b>1 878 969</b>	<b>1 838 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-15 000	-13 690	-11 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-10 426	-6 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-12 652	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-2 038	-20 000
Snöröjning/sandning	-16 000	-11 200	-16 000
Städning entreprenad	-30 000	-28 393	-29 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	-25 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 350	-2 900
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-2 000	-829	-2 000
Serviceavtal	-7 000	-9 225	-4 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 491	-4 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 679	-2 000
Brandskydd	-6 000	-10 381	-9 000
	<b>-123 000</b>	<b>-104 354</b>	<b>-132 900</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-66 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-281	0
Tvättstuga	0	-6 630	0
VVS	0	-11 256	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 191	0
Hiss	0	-27 397	0
Huskropp utvändigt	0	-20 986	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-663	0
Vattenskada	0	-15 365	0
	<b>-66 000</b>	<b>-85 769</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-20 000
Lokaler	0	0	-10 000
Källare	0	-28 163	0
VVS	-30 000	0	-20 000
Värmeanläggning	0	-152 500	-20 000
Hiss	0	0	-10 000
	<b>-30 000</b>	<b>-180 663</b>	<b>-80 000</b>



<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-61 000	-47 979	-56 000
Värme	-420 000	-391 821	-416 000
Vatten	-45 000	-86 511	-55 000
Sophämtning/renhållning	-31 000	-23 705	-22 000
Grovsopor	0	0	-12 000
	<b>-557 000</b>	<b>-550 016</b>	<b>-561 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-37 000	-38 503	-36 000
Kabel-TV	-25 000	-23 680	-24 000
Bredband	-47 000	-44 844	-47 000
	<b>-109 000</b>	<b>-107 027</b>	<b>-107 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-73 173	-71 282
	<b>-72 000</b>	<b>-73 173</b>	<b>-71 282</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	-175	0
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-1 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 238	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-98 000	-93 820	-95 000
Administration	-4 000	-4 543	-4 000
Korttidsinventarier	0	-11 123	0
Konsultarvode	-15 000	-31 133	-4 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 380	-6 000
	<b>-138 000</b>	<b>-147 863</b>	<b>-115 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-50 000	-50 000	-41 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 000	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-12 942	-13 200
	<b>-65 000</b>	<b>-63 942</b>	<b>-55 200</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-34 000	-33 709	-34 000
Förbättringar	-176 000	-175 148	-176 000
	<b>-210 000</b>	<b>-208 856</b>	<b>-210 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 370 000</b>	<b>-1 521 664</b>	<b>-1 432 382</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>501 000</b>	<b>357 305</b>	<b>406 118</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	24	0
Låneräntor	-81 000	-73 725	-80 000
Övriga räntekostnader	0	-69	0
	<b>-81 000</b>	<b>-73 770</b>	<b>-80 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>420 000</b>	<b>283 535</b>	<b>326 118</b>

# 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)