



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Riksrådsvägen



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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 Riksrådsvägen

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 2012 och 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2021.
- 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 att stegvis justeras för den uppdaterade underhållsplanen de närmaste åren.

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 1992-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-05 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

|                        |             |                 |
|------------------------|-------------|-----------------|
| Rikard Linde           | Ordförande  |                 |
| Andreas Rosander       | Sekreterare |                 |
| Jonas Beckeman         | Kassör      | Vice ordförande |
| Fredric Benesch        | Ledamot     |                 |
| Leif Holmström         | Ledamot     |                 |
| Peter Hugo             | Ledamot     |                 |
| Johanna Lisskar        | Ledamot     |                 |
| Carl-Fredrik Andersson | Suppleant   |                 |
| Oscar Berg             | Suppleant   |                 |
| Johanna Gauffin        | Suppleant   |                 |

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Beckeman, Fredric Benesch, Peter Hugo och Rikard Linde.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

|                        |                  |                 |
|------------------------|------------------|-----------------|
| Beatrice Fejde         | Ordinarie Extern | Sonora Revision |
| Sylvia Ceamanus        | Suppleant Extern | Sonora Revision |
| Hanna Finmo            | Ordinarie Intern |                 |
| Åsa Truedson Finnström | Suppleant Intern |                 |

### Valberedning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Sebastian Elfors |                 |
| Pernilla Green   |                 |
| Peter Göransson  | Sammanställande |
| Gustaf Löfgren   |                 |
| Charlotte Rydahl |                 |
| Thomas Westblom  |                 |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Adelsmannen 21       | 2000    | Stockholm |
| Riksfiskalen 11      | 2000    | Stockholm |
| Myntmästaren 13      | 2000    | Stockholm |
| Stadsfiskalen 10     | 2000    | Stockholm |
| Ämbetsmannen 17      | 2000    | Stockholm |

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1955 och består av 115 småhus.

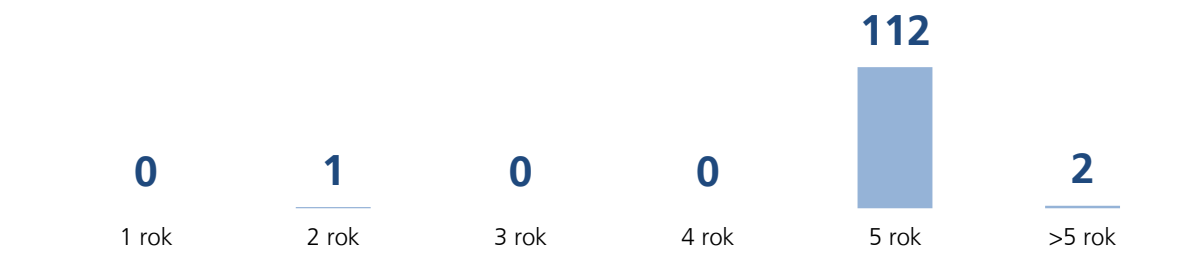
Fastigheternas värdeår är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 134 m<sup>2</sup>, varav 13 025 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 109 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| <b>Verksamhet i lokalerna</b> | <b>Yta</b>       | <b>Löptid</b> |
|-------------------------------|------------------|---------------|
| Förråd Ursus konsult          | 0 m <sup>2</sup> | 2022-09-30    |

| <b>Gemensamhetsutrymmen</b>        | <b>Kommentar</b>                                 |
|------------------------------------|--|
| Butiken i Riksrådsvägen 109        | Gemensam central lokal för möten och aktiviteter |
| Källarlokal under Riksrådsvägen 55 | Källarlokal för möten och förvaring              |

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| <b>Utfört underhåll</b>          | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>  |
|----------------------------------|-------------|---|
| Ventilationskontroll             | 2020        |   |
| Takreparation                    | 2020        | Underlag och upphandling  |
| Stambyte                         | 2020        | Besiktning och planering  |
| Träd, nyplantering och underhåll | 2019        | Löpande översyn årligen.  |
| Asfalt, reparation               | 2019        | Åtgärda skadade partier samt asfaltera ytor vid butiken och en länga. |
| Sotning av öppna spisar          | 2019        | Sotningen koordineras av föreningen.                                  |
| Fasadreparation steg 3           | 2018        | Reparation av puts.   |
| Takreparationer steg 4           | 2018        | Undersökning länga, vidareutvecklad åtgärdsmetod med konsult.         |
| Asfaltering steg 1               | 2018        | Analys av asfalteringsbehov, plan upprättad.                          |
| Fasadreparation steg 2           | 2016        | Reparation av spritputs, omfogning av tegelgavlar.                    |
| Stödmurar                        | 2016        | Diverse reparationer.   |
| Avloppsspolning                  | 2016        | Samtliga avlopp ut spolade till tomtgräns.                            |
| Trappa renovering                | 2014        | Avser passage upp från miljöstuga.                                    |
| Hängrännor och stuprör           | 2014 - 2018 | Reparationer och byten.   |
| Byte skyltfönster Butiken        | 2014        | Byte till isolerglas.   |
| Fasadreparation steg 1           | 2013        | Ny puts av baksida två hus.   |
| Sanering PCB-fogar               | 2012        | Avser fönsterfogar v-rum i 65 hus.                                    |
| Sotning av kökskanal             | 2012        | Samtliga hus imkanal.   |
| Portrenoveringar                 | 2011 - 2014 | Genomfört i de flesta huslängor.                                      |
| Takreparationer steg 3           | 2010        | Undersökning länga, vidareutv åtgärdsmetod, byte tre tak.             |
| Takreparationer steg 2           | 2007 - 2009 | Mätning, håltag, analys, byte två tak.                                |
| Elstambyte                       | 2006 - 2007 | Stigarledning och elstammar.  |
| Takreparationer steg 1           | 2004 - 2007 | Pilotprojekt, byte av två tak.  |
| Fönsterrenoveringar              | 2001 - 2015 | Pågår löpande varje år.   |

| Planerat underhåll  | År        | Kommentar                                 |
|---------------------|-----------|---|
| Tak, ytskikt        | 2019-2023 | Etapptvis nyläggning av tak.              |
| Soprumsluckor       | 2021      | Målning av samtliga luckor.               |
| Vägar               | 2021      | Asfaltera segment                         |
| Fönsterrenoveringar | 2021      | Åtgärda skadade detaljer i tre<br>längor. |
| Balkongrenovering   | 2021- 22  | Åtgärda skadade partier.                  |
| I-balkar            | 2021- 22  | Kontroll och eventuella<br>reparationer.  |
| Stambyte            | 2021-2025 | Upprätta plan.                            |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                   | Leverantör                             |
|-------------------------|--|
| Internetleverantör      | Com Hem                                |
| Teknisk förvaltning     | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB    |
| Lägenhetsförteckning    | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB    |
| Ekonomisk förvaltning   | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB    |
| Ventilation             | Bravida Ventilationsservice AB         |
| Värmecentral            | AB Energiekonomi                       |
| Underhåll gångar vinter | Svensk Markservice                     |
| Takskottning            | WJJ Entreprenad AB                     |
| Försäkring              | Trygg Hansa                            |
| Tomträttsavgift         | Stockholms Stad                        |
| Värme                   | Stockholm Exergi                       |
| Återvinning             | SUEZ Recycling                         |
| Skadedjursbekämpning    | Nomor (gäller fr.o.m. 2021)            |
| Skadedjursbekämpning    | Anticimex (gäller t.o.m. 31 mars 2021) |
| El                      | Storuman Energi AB                     |
| Elnät                   | Ellevio AB                             |

### Föreningens ekonomi

Årets intäkter uppgick till 8.8 mnkr och består av intäkter för månadsavgifter med 7.8 mnkr, hyror för lägenheter och lokaler med 0.6 mnkr och avgifter för parkeringsplatser med 0.4 mnkr.

Föreningens kostnader uppgick till 9.8 mnkr inklusive avskrivningar på 1.9 mnkr, vilket gav ett resultat för året på - 0.9 mnkr inklusive avskrivningar. Om man bortser från avskrivningarna har verksamheten gett ett överskott på 1 mnkr.

Driftkostnaderna uppgick till 7.1 mnkr, en minskning med 1.5 mnkr jämfört med föregående år. Förändringen beror främst på att underhåll sköts upp p.g.a. pandemin samt att fler omfattande fuktskador uppstod under 2019 jämfört med 2020. Risken att fuktskador drabbar fastigheterna i framtiden är överhängande, varför stambyte planeras inom närmare framtid.

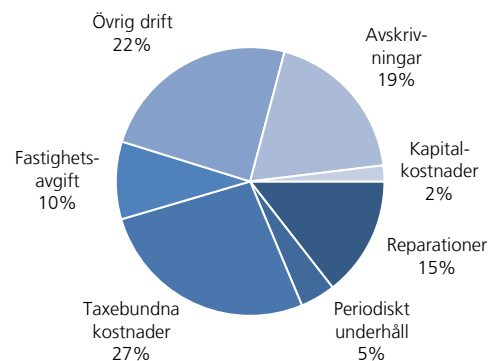
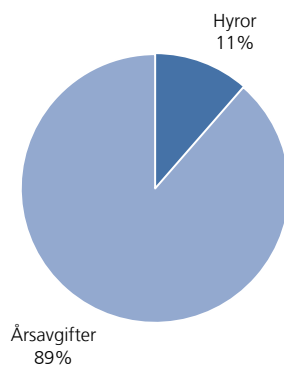
Övriga externa kostnader uppgick till 0.6 mnkr, vilket är i nivå med föregående år. Personalkostnaderna, som utgörs av arvode till styrelsen, ligger på samma nivå som tidigare. Avskrivningskostnaden ligger på drygt 1.9 mnkr, vilket är detsamma som föregående år. Räntekostnaden för föreningens lån har minskat från 0.26 till 0.16 mnkr som resultat av lägre räntor.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 4,50 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019              |
|--|------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>3 207 852</b> | <b>4 284 044</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                   |
| Rörelseintäkter                          | 8 874 833        | 8 565 251         |
| Finansiella intäkter                     | 139              | 142               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 17 431           | 0                 |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 25 551           | 71 054            |
|  | <b>8 917 954</b> | <b>8 636 447</b>  |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 7 859 325        | 9 403 803         |
| Finansiella kostnader                    | 195 905          | 259 889           |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 48 947            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 87 006           | 0                 |
|  | <b>8 142 236</b> | <b>9 712 639</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>3 983 571</b> | <b>3 207 852</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>775 719</b>   | <b>-1 076 192</b> |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhållsplan

Skötseln av föreningens fastigheter och mark planeras med hjälp av en underhållsplan som togs fram 2012 och som gradvis utvecklats. I planen finns bland annat status och underhållskostnader för byggdelar, utemiljö och markanvändning. Planen ligger också till grund för föreningens långsiktiga finansieringsplan.

### Tak och plåt

Enligt underhållsplan och inspektioner är det dags att renovera föreningens tak. Den bärande konstruktionen som består av armerade betongbalkar har uppnått sin teoretiska livslängd och takuppbyggnaden saknar en inre ångspärr. De senaste åren har en rad fuktskador uppdragats vilka kan härledas till avsaknad av ångspärr och ett hus har sättningsskador på grund av att en bärande takbalk (i fasad) deformerats.

Styrelsen har därför under året

- engagerat en konstruktör som tagit fram förslag på ny takkonstruktion
- konsulterat och anlitat takkonsult för att ta fram ett förfrågningsunderlag för upphandling av takrenovering
- tagit in anbud för renovering av tak på två hus
- tagit in synpunkter från konsulter och från medlemmar som deltagit i tidigare takrenoveringar
- ansökt hos länsstyrelsen om ekonomiskt stöd för antikvariska extrakostnader vid takrenoveringen

Utöver takrenoveringen har fasadstegar kapats för att följa regelverket för taksäkerhet och för att försvåra missbruk till exempel vid inbrottsförsök. En rensning av takrännorna har utförts.

### Vägar, asfalt och murar

Styrelsen har fortsatt inventering och planering av asfaltsarbeten. Kvarteret har vägpartier med dålig vattenavrinning, sprickbildning orsakat av genomträngande trädrötter samt ett par entrégångar med sättningar som behöver rustas upp.

Stödmurarna har inspekterats visuellt samt med ett par borrhövar för att få en bild av betongens skick.

### Vatten och avlopp

Styrelsen har inlett arbetet med stambyte och utfört en förstudie. En ledamot har nu vatten- och avloppsfrågor som huvudansvar vilket är ett nytt ansvarsområde som skapats för att sköta stambytet.

### Fönster och fasader

Under våren 2021 målas sopluckorna vid respektive radhus. För längorna 15-18 (husnummer 147-201) målas fönster under maj-juni.

### Reparationer och förvaltning

Under 2020 arbetade styrelsen aktivt med att stänga äldre reparations- och underhållsärenden tillsammans med förvaltaren SBC. Vi har nu en fastighetsskötartjänst från SBC för att få hjälp med mindre ärenden och ge ökad servicegrad åt boende.

Förvaltaren gjorde ett stort antal mindre reparationer, bland annat åtgärder mot skadedjur.

Större reparationer och utredningar

- Fuktskador i tak och väggar i flera hus
- Kortslutning i elcentral med skador som följd

### Värme och ventilation

Ventilationskontroll genomfördes i hela föreningen samt besiktning av centralanläggningen för varmvatten och årlig besiktning av fläktar i kryppunder.

### Utemiljö och sopor

- Utemiljödagar vår och höst men utan gemensam samling.
- Containerar för grovavfall.
- Trädmästarna såg över och underhöll föreningens träd.
- Med hjälp av Etni driver föreningen ett projekt att få bort den invasiva växten Parkslide.
- Lekstugor uppfördes under våren och sommaren.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 206  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 203

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020   | 2019   | 2018  | 2017  |
|--|--------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 592    | 572    | 572   | 565   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 947    | 929    | 914   | 906   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 406  | 1 413  | 1 413 | 1 526 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 8      | 9      | 9     | 8     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 163    | 172    | 178   | 177   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 26     | 27     | 27    | 27    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 15     | 20     | 25    | 32    |
| Soliditet (%)                            | 86     | 87     | 87    | 86    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 165 | -3 043 | -930  | -909  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 8 872  | 8 526  | 8 370 | 8 269 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 025 m<sup>2</sup> bostäder och 109 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 130 852 500                | 0                        | 0  | 130 852 500                |
| Upplåtelseavgifter             | 16 522 470                 | 0                        | 0  | 16 522 470                 |
| Fond för yttre underhåll       | 950 889                    | -408 182                 | 0  | 1 359 071                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>148 325 859</b>         | <b>-408 182</b>          | <b>0</b>   | <b>148 734 041</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -15 294 671                | 408 182                  | -3 043 063   | -12 659 790                |
| Årets resultat                 | -1 125 023                 | -1 125 023               | 3 043 063  | -3 043 063                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-16 419 694</b>         | <b>-716 841</b>          | <b>0</b>   | <b>-15 702 853</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>131 906 165</b>         | <b>-1 125 023</b>        | <b>0</b>   | <b>133 031 188</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| årets resultat   | -1 125 023         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -14 560 813        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-733 857</u>    |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-16 419 693</b> |

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

|                    |
|--------------------|
| <u>438 098</u>     |
| <b>-15 981 595</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 | 8 872 269         | 8 525 680          |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 2 564             | 39 571             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>8 874 833</b>  | <b>8 565 251</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                    |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -7 111 079        | -8 613 446         |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -566 827          | -607 034           |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -181 419          | -183 323           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 944 765        | -1 944 765         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-9 804 090</b> | <b>-11 348 567</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-929 257</b>   | <b>-2 783 316</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 139               | 142                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -195 905          | -259 889           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-195 766</b>   | <b>-259 747</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-1 125 023</b> | <b>-3 043 063</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-1 125 023</b> | <b>-3 043 063</b>  |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |          | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |          |                    |                    |
| Byggnader                                     | Not 8,14 | 147 974 305        | 149 919 069        |
| Maskiner                                      | Not 9    | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>147 974 305</b> | <b>149 919 069</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>147 974 305</b> | <b>149 919 069</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |          |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |          | 175                | 26 108             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10   | 3 756 863          | 1 981 149          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11   | 414 205            | 405 698            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>4 171 243</b>   | <b>2 412 955</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |          |                    |                    |
| Kassa och bank                                |          | 374 003            | 1 374 003          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |          | <b>374 003</b>     | <b>1 374 003</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>4 545 246</b>   | <b>3 786 958</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>152 519 550</b> | <b>153 706 028</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                                |           | 147 374 970        | 147 374 970        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 950 889            | 1 359 071          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>148 325 859</b> | <b>148 734 041</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -15 294 671        | -12 659 790        |
| Årets resultat                                 |           | -1 125 023         | -3 043 063         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-16 419 694</b> | <b>-15 702 853</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>131 906 165</b> | <b>133 031 188</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 15 738 679         | 15 731 429         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>15 738 679</b>  | <b>15 731 429</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 2 900 000          | 2 994 256          |
| Leverantörsskulder                             |           | 600 580            | 668 273            |
| Skatteskulder                                  |           | 95 447             | 74 785             |
| Övriga skulder                                 |           | 2 100              | 0                  |
| Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 1 276 579          | 1 206 097          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>4 874 706</b>   | <b>4 943 411</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>152 519 550</b> | <b>153 706 028</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).

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats 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               | 120 år                        | 120 år                        |
| Fastighetsförbättringar | 50 år, 40 år,<br>33 år, 20 år | 50 år, 40 år,<br>33 år, 20 år |
| Värmeanläggning         | 33 år                         | 33 år                         |
| Elanläggning            | 33 år                         | 33 år                         |
| Fasad                   | 33 år                         | 33 år                         |
| Fönster                 | 33 år, 10 år                  | 33 år, 10 år                  |
| Tak                     | 40 år                         | 40 år                         |
| Markanläggning          | 15 år                         | 15 år                         |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                      | 2020             | 2019             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter          | 7 849 715        | 7 581 886        |
| Hyror bostäder       | 603 539          | 594 839          |
| Hyror lokaler        | 9 177            | 6 516            |
| Hyror parkering moms | 8 400            | 0                |
| Hyror parkering      | 389 500          | 331 650          |
| Hyresrabatt          | 0                | -1 050           |
| Gemensamhetslokal    | 11 950           | 11 750           |
| Öresutjämning        | -11              | 89               |
|                      | <b>8 872 269</b> | <b>8 525 680</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2020         | 2019          |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 2 564        | 34 622        |
| Övriga intäkter       | 0            | 4 949         |
|                       | <b>2 564</b> | <b>39 571</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 36 813           | 0                |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 90 277           | 41 938           |
|              | Snöröjning/sandning                | 60 774           | 186 282          |
|              | Städning enligt beställning        | 0                | 6 520            |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll      | 61 250           | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                | 5 091            | 319              |
|              | Sophantering                       | 17 063           | 15 875           |
|              | Gård                               | 31 448           | 5 456            |
|              | Serviceavtal                       | 30 225           | 24 303           |
|              | Förbrukningsmateriel               | 13 473           | 649              |
|              | Brandskydd                         | 11 875           | 0                |
|              | Fordon                             | 7 387            | 11 313           |
|              |                                    | <b>365 676</b>   | <b>292 655</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar            | 0                | 1 500            |
|              | Hyreslägenheter                    | 9 096            | 10 243           |
|              | Brf Lägenheter                     | -6               | 63 591           |
|              | Gemensamma utrymmen                | 2 156            | 19 980           |
|              | Tvättstuga                         | 1 038            | 0                |
|              | Sophantering/återvinning           | 1 331            | 3 631            |
|              | Källare                            | 0                | 17 100           |
|              | Entré/trapphus                     | 0                | 9 130            |
|              | Lås                                | 9 641            | 3 684            |
|              | VVS                                | 72 509           | 718 877          |
|              | Värmeanläggning/undercentral       | 0                | 1 082            |
|              | Ventilation                        | 82 667           | 76 463           |
|              | Elinstallationer                   | 5 839            | 79 759           |
|              | Tak                                | 9 844            | 42 773           |
|              | Fasad                              | 0                | 5 391            |
|              | Fönster                            | 0                | 6 877            |
|              | Balkonger/altaner                  | 4 725            | 4 016            |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 65 274           | 127 924          |
|              | Skador/klotter/skadegörelse        | 107 093          | 81 290           |
|              | Vattenskada                        | 1 128 809        | 1 092 335        |
|              |                                    | <b>1 500 016</b> | <b>2 365 646</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                  |                  |
|              | Byggnad                            | 99 745           | 0                |
|              | Hyreslägenheter                    | 0                | 11 271           |
|              | Gemensamma utrymmen                | 28 625           | 0                |
|              | Sophantering/återvinning           | 0                | 55 625           |
|              | Stambyte                           | 47 494           | 0                |
|              | Tak                                | 153 177          | 345 096          |
|              | Fasad                              | 0                | 44 438           |
|              | Fönster                            | 48 376           | 0                |
|              | Balkonger/altaner                  | 74 744           | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 0                | 685 609          |
|              |                                    | <b>452 161</b>   | <b>1 142 039</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                  |                  |
|              | El                                 | 103 320          | 118 820          |
|              | Värme                              | 2 144 884        | 2 260 947        |
|              | Vatten                             | 342 991          | 359 466          |
|              | Sophämtning/renhållning            | 148 407          | 136 272          |
|              |                                    | <b>2 739 602</b> | <b>2 875 505</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>       |                  |                  |
|              | Försäkring                         | 190 896          | 176 406          |
|              | Tomträttsavgäld                    | 751 070          | 685 020          |
|              | Kabel-TV                           | 150 148          | 150 540          |

|              |  |                  |                  |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | Bredband                                 | 1 375            | 0                |
|              |  | <b>1 093 489</b> | <b>1 011 966</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>   | <b>960 135</b>   | <b>925 635</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>             | <b>7 111 079</b> | <b>8 613 446</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | Medlemsinformation                       | 5 626            | 8 401            |
|              | Tele- och datakommunikation              | 20 373           | 6 489            |
|              | Juridiska åtgärder                       | 0                | 6 625            |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 6 300            | 2 125            |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 28 750           | 28 750           |
|              | Föreningskostnader                       | 8 837            | 6 825            |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 2 350            | 31 799           |
|              | Förvaltningsarvode                       | 377 984          | 298 376          |
|              | Förvaltningsarvodena övriga              | 0                | 10 359           |
|              | Administration                           | 4 044            | 8 808            |
|              | Konsultarvode                            | 104 583          | 190 648          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 7 980            | 7 830            |
|              |  | <b>566 827</b>   | <b>607 034</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               | 141 900          | 139 500          |
|              | Sociala kostnader                        | 39 519           | 43 823           |
|              |  | <b>181 419</b>   | <b>183 323</b>   |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | Byggnad                                  | 1 388 282        | 1 388 282        |
|              | Förbättringar                            | 528 778          | 528 778          |
|              | Markanläggning                           | 27 705           | 27 705           |
|              |  | <b>1 944 765</b> | <b>1 944 765</b> |



| <b>Not 8</b>  | BYGGNADER                                      | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 167 672 609        | 167 672 609        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>167 672 609</b> | <b>167 672 609</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -17 753 540        | -15 808 775        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -1 944 765         | -1 944 765         |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-19 698 305</b> | <b>-17 753 540</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>147 974 305</b> | <b>149 919 069</b> |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 140 956 000        | 140 956 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 245 954 000        | 245 954 000        |
|               |  | <b>386 910 000</b> | <b>386 910 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|               | Bostäder                                       | 386 910 000        | 386 910 000        |
|               |  | <b>386 910 000</b> | <b>386 910 000</b> |
|               | Fastigheten är upplåten med tomträtt.          |                    |                    |
| <b>Not 9</b>  | MASKINER                                       | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 33 061             | 33 061             |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>33 061</b>      | <b>33 061</b>      |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -33 061            | -33 061            |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-33 061</b>     | <b>-33 061</b>     |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Not 10</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                              | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|               | Skattekonto                                    | 147 295            | 147 300            |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 3 609 568          | 1 833 849          |
|               |  | <b>3 756 863</b>   | <b>1 981 149</b>   |

| <b>Not 11</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER |  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|--|-------------------|-------------------|
|               | Försäkring                                      |  | 167 489           | 175 670           |
|               | Kabel-TV  |  | 37 508            | 37 505            |
|               | Tomträttsavgäld                                 |  | 196 030           | 179 505           |
|               | Webbforum                                       |  | 5 038             | 5 038             |
|               | Medlemsavgift SBC ek för.                       |  | 8 140             | 7 980             |
|               |   |  | <b>414 205</b>    | <b>405 698</b>    |

| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            |  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    |  | 1 359 071         | 1 268 630         |
|               | Reservering enligt stadgar          |  | 733 857           | 733 857           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     |  | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      |  | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut |  | -1 142 039        | -643 416          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               |  | <b>950 889</b>    | <b>1 359 071</b>  |

| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | <b>2020-12-31</b>                              | <b>2020-12-31</b> |                   |                   |                    |
|               | Handelsbanken                                  | 1,000 %           | 5 000 000         | 5 000 000         | 2022-06-01         |
|               | Handelsbanken                                  | 1,150 %           | 6 460 429         | 6 525 685         | 2024-12-01         |
|               | Handelsbanken                                  | 0,650 %           | 2 878 250         | 2 900 000         | 2022-02-03         |
|               | Handelsbanken                                  | 1,000 %           | 1 400 000         | 1 400 000         | 2022-04-30         |
|               | Handelsbanken                                  | 1,150 %           | 2 900 000         | 2 900 000         | 2021-01-30         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>18 638 679</b> | <b>18 725 685</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -2 900 000        | -2 994 256        |                    |
|               |  |                   | <b>15 738 679</b> | <b>15 731 429</b> |                    |

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                           | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                              | 38 909 000        | 38 909 000        |
| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | El  | 15 060            | 14 615            |
|               | Värme   | 280 651           | 296 679           |
|               | Vatten  | 62 656            | 60 951            |
|               | Extern revisor                                      | 26 000            | 26 000            |
|               | Arvoden   | 77 025            | 77 025            |
|               | Sociala avgifter                                    | 24 201            | 26 256            |
|               | Ränta   | 19 237            | 19 670            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 752 978           | 664 063           |
|               | Struktur sanering, slutfaktura                      | 0                 | 20 838            |
|               | Vattenskada   | 18 771            | 0                 |
|               |   | <b>1 276 579</b>  | <b>1 206 097</b>  |

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

Efter årsskiftet har styrelsen fattat beslut om fönstermålning, startat grannsamverkan mot inbrott, börjat planeringen för att installera laddstolpar samt en ny lösning för gemensam kompost.

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

---

## Styrelsens underskrifter

---

SKARPNÄCK den 14 / 6 2021



Rikard Linde  
Ordförande



Andreas Rosander  
Sekreterare



Jonas Beckeman  
Kassör



Fredric Benesch  
Ledamot



Leif Holmström  
Ledamot

Peter Hugo  
Ledamot



Johanna Lisskar  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 6 2021



Beatrice Fejde  
Extern revisor



Hanna Finmo  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen**  
Org.nr 716421-9896

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 Riksrådsvägen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.


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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 15 juni 2021



Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor



Hanna Finmo  
Intern revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (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!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

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)