

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Sunnanskog 8**

769620-1586

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sunnanskog 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Sunnanskog 8 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens firma är Brf Sunnanskog 8. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Byggnaden uppfördes 1937 och består av 1 flerbostadshus med adress:

Drottningholmsvägen 274

167 31 Bromma.

Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt den ekonomiska planen:

Tomtareal: 539 m<sup>2</sup>

Bostäder: 442 m<sup>2</sup>, varav 400 m<sup>2</sup> utgör bostadsrättsyta

Lokaler: 94 m<sup>2</sup>

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-18. Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Sunnanskog 8, Bromma, förvärvades samma år.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Inskrivningsdatum 2009-07-09. Fastighetens taxeringsvärde är 10 496 000 kr varav byggnadsvärde är 5 296 000 kr och markvärde 5 200 000 kr. Uttagna pantbrev uppgår till 6 130 800 kr.

Byggnaden är i 3 plan samt källare.

Föreningen upplåter åtta lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt. Två lokaler finns för uthyrning

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Hobbyverksamhet

Bilfirma

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "LE" and "C.L."

Lägenhetsfördelningen för lägenheter och lokaler:

2 rok 4st  
3 rok 5st  
Lokal 2st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker med bergvärme och solfångare.

I fastigheten finns nedanstående gemensamhetsanläggningar:

|                               | Kommentar                                                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Gemensamhetslokal             |                                                                                   |
| Tvättstuga                    | 1 st tvättmaskin, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp                                 |
| Förrådsrum                    | Alla lägenheter innehar 1 st förrådsutrymme i källare                             |
| Parkeringsplatser             | 2 st på bakgården                                                                 |
| Cykelrum                      | Friggebod på bakgården.                                                           |
| Gemensamma förvaringsutrymmen | 1 st gemensamt förråd i källaren.                                                 |
| Pannrum                       | 1 st värmepump, 3 st ackumulatortankar, 1 st elpanna,<br>1 st varmvattenberedare. |

För ekonomisk förvaltning och bokslut anlitas Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn organisationsnr. 556907-4163 med adress, Gammeltorpsvägen 30, 155 30 Nykvarn.

Trappstädning sköttes år 2020 av Maries Puts & Städ Fastighet AB. Teknisk förvaltning i övrigt samordnas i möjligaste mån i egen regi.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna sedan 2010-03-02.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen bestod vid ingången av 2019 av:

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Mikael Lovén    | Ordförande |
| Jonas Bjurberg  | Kassör     |
| Zamir Carlsson  | Ledamot    |
| Didrik Åhlin    | Ledamot    |
| Helene Bjurberg | Ledamot    |





Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01. Styrelsens sammansättning efter påföljande konstituering blev enligt följande:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Linus Edgren     | Ordförande |
| Jonas Bjurberg   | Kassör     |
| Casper Lindqvist | Ledamot    |
| Didrik Åhlin     | Ledamot    |
| Helene Bjurberg  | Ledamot    |
| Mikael Lovén     | Ledamot    |

Revisor:  
Ann-Marlene Jonsson

Värmeanläggningen reparerades och komponenter byttes ut under våren 2020.

Under 2020 har styrelsen grundligt sett över möjligheter att stärka föreningens ekonomi. I detta arbete har samtliga av föreningens avtal kontrollerats och flera av dessa omförhandlats.

En energideklaration har utförts. Föreningen har konstaterat att mycket kan göras för att förbättra husets energianvändning och utifrån detta har flertalet åtgärder vidtagits. Bland annat har timrar och ljuskällor setts över medan värmeanläggningen varit under noggrann uppsikt då denna stundom varmt mer än den borde. Målet är att energideklarationen ska revideras utifrån det gångna årets förbättrade siffror redan i slutet på sommaren 2021 och att vi då även ska se en kostnadsbesparing.

Föreningens lån har i september 2020 omförhandlats. Hälften av lånen är nu bundna med en ränta om 1,13 % (tidigare 1,54%) i tre år framöver, medan den resterande delen är rörlig. Vi avser att nå en buffert om cirka 50 % av årsomsättningen och därefter kontinuerligt amortera det överstigande beloppet.

Nya stadgar trädde i kraft under hösten 2020 efter det att dessa röstats igenom under två extrastämmor.

Årsavgiften höjdes under året med 13kr/kvm och en bredbandsavgift infördes. Det finns idag inga planer på avgiftshöjningar framöver.

Fiber har dragits till samtliga lokaler i fastigheten.

Lokalen om 22 kvm har en ny hyresgäst. Lokalen hyrs ut som hobbylokal.

Det större källarförrådet om 12 kvm har städats ur och används idag som ett utrymme som föreningen i första hand hyr ut till boende i behov av ett större förvaringsutrymme och i andra hand till övriga hyresgäster (som förråd eller hobbylokal).

Avtalet med Maries Puts och Städ Fastighet AB har under året sagts upp och en ny städfirma har anlitats under våren 2021.

En halvdag på hösten och våren avsattes för städning och mindre reparationer i fastigheten och trädgården.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "C.L. L.E." and several illegible signatures.

## Medlemsinformation

Under 2020 har en lägenhet överlåtits.

Två medlemmar har lämnat föreningen och två medlemmar har tillkommit.

Antalet medlemmar i början av året uppgick till 13 personer och vid årets slut till 13 personer.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 439         | 441         | 469         | 444         |
| Resultat efter finansiella poster | -242        | -196        | -106        | -61         |
| Soliditet (%)                     | 58,2        | 58,5        | 58,8        | 59,0        |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta  | 687         | 687         | 687         | 687         |
| Belåning kr/kvm boyta             | 13 534      | 13 736      | 13 736      | 13 844      |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring av eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 9 821 404                    | 236 388                             | -1 164 487                     | -196 096                  | <b>8 697 209</b> |
| Reservering Fond för yttre underhåll    |                              | 31 488                              | -31 488                        |                           | <b>0</b>         |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                                     | -196 096                       | 196 096                   | <b>0</b>         |
| Årets resultat                          |                              |                                     |                                | -241 715                  | <b>-241 715</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>9 821 404</b>             | <b>267 876</b>                      | <b>-1 392 071</b>              | <b>-241 715</b>           | <b>8 455 494</b> |

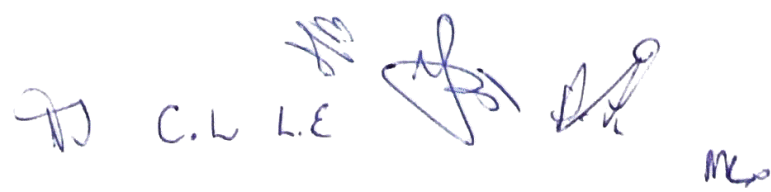
## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 392 071        |
| årets förlust    | -241 715          |
| <b>Totalt</b>    | <b>-1 633 786</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 31 488            |
| i ny räkning överföres               | -1 665 274        |
| <b>Totalt</b>                        | <b>-1 633 786</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

 C.L. L.E.   

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 439 158                   | 441 428                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 1 968                     | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |     | <b>441 126</b>            | <b>441 428</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                    | 3   | -431 489                  | -382 156                  |
| Personalkostnader                                                           | 4   | -1 980                    | -1 980                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -169 372                  | -169 269                  |
| Övriga rörelsekostnader                                                     |     | 0                         | -2 813                    |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-602 841</b>           | <b>-556 218</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-161 715</b>           | <b>-114 790</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -80 000                   | -81 306                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-80 000</b>            | <b>-81 306</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-241 715</b>           | <b>-196 096</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-241 715</b>           | <b>-196 096</b>           |

CT C. L. L. E. DA m.

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnad                                        | 5          | 14 353 507        | 14 516 038        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 6          | 52 721            | 47 162            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>14 406 228</b> | <b>14 563 200</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>14 406 228</b> | <b>14 563 200</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 26 758            | 55 435            |
| Övriga fordringar                              |            | 200               | 200               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 16 768            | 13 681            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>43 726</b>     | <b>69 316</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 70 612            | 233 085           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>70 612</b>     | <b>233 085</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>114 338</b>    | <b>302 401</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>14 520 566</b> | <b>14 865 601</b> |

 C.L L.E   Mrs

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 9 821 404         | 9 821 404         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 267 876           | 236 388           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>10 089 280</b> | <b>10 057 792</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 392 071        | -1 164 487        |
| Årets resultat                               |            | -241 715          | -196 096          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-1 633 786</b> | <b>-1 360 583</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>8 455 494</b>  | <b>8 697 209</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7, 8       | 3 000 000         | 3 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 000 000</b>  | <b>3 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8          | 2 982 000         | 3 023 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 2 008             | 6 143             |
| Skatteskulder                                |            | 2 074             | 1 702             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 78 990            | 137 547           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>3 065 072</b>  | <b>3 168 392</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>14 520 566</b> | <b>14 865 601</b> |

TS C.L.L.E.    



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Byggnad                                 | 200 år |
| Fastighetsförbättringar                 | 50 år  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020           | 2019           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Månadsavgifter               | 274 884        | 274 884        |
| Hyror Lägenheter             | 52 019         | 50 748         |
| Hyror Lokaler                | 96 344         | 98 912         |
| Hyra parkeringsplatser       | 12 600         | 12 000         |
| Överlåtelseavgifter          | 1 182          | 3 489          |
| Pantsättningsavgifter        | 938            | 1 395          |
| Andrahandsavgifter           | 1 191          | 0              |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>439 158</b> | <b>441 428</b> |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                 | 2020     | 2019     |
|-----------------|----------|----------|
| El              | -107 755 | -188 099 |
| Bredband        | -17 504  | -19 207  |
| Vatten & avlopp | -19 951  | -18 976  |
| Lokaltillbehör  | -155     | -3 794   |
| Lokalvård       | -24 096  | -22 956  |

  
C.L. L.E.  

|                                       |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Sophämtning                           | -6 318          | -5 792          |
| Reparation & underhåll lokaler        | -118 726        | -7 148          |
| Övriga lokalkostnader                 | -11 516         | -19 648         |
| Tomträttsavgäld                       | -32 300         | -32 300         |
| Reparation och underhåll bostäder     | -32 142         | 0               |
| Postbefordran                         | -313            | -403            |
| Fastighetsförsäkring                  | -12 190         | -10 495         |
| Revisionsarvoden                      | -6 875          | -6 875          |
| Medlemskap Bostadsrätterna            | 0               | -3 880          |
| Övriga förvaltningskostnader          | -1 500          | -1 000          |
| Redovisningstjänster                  | -17 375         | -17 375         |
| Konsultarvoden                        | -1 000          | -2 906          |
| Bankkostnader                         | -1 882          | -1 879          |
| Fastighetsavgift                      | -12 861         | -12 393         |
| Fastighetsskatt                       | -7 030          | -7 030          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>-431 489</b> | <b>-382 156</b> |

#### Not 4 Personalkostnader

|                                | 2020         | 2019         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Styrelsearvoden                | 1 980        | 1 980        |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>1 980</b> | <b>1 980</b> |

#### Not 5 Byggnad

|                                                 | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 15 919 085        | 15 919 085        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>15 919 085</b> | <b>15 919 085</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 403 047        | -1 240 516        |
| Årets avskrivningar                             | -162 531          | -162 531          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 565 578</b> | <b>-1 403 047</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>14 353 507</b> | <b>14 516 038</b> |
| Taxeringsvärden byggnad                         | 5 296 000         | 5 296 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 5 200 000         | 5 200 000         |
| <b>Summa taxeringsvärden</b>                    | <b>10 496 000</b> | <b>10 496 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 14 353 507        | 14 516 038        |
| <b>Summa byggnad</b>                            | <b>14 353 507</b> | <b>14 516 038</b> |

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 67 376        | 67 376        |
| Inköp                                           | 12 400        |               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>79 776</b> | <b>67 376</b> |

77 C.L. L.E. 10 10 10 10 10 10

|                                            |                |                |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående avskrivningar                     | -20 214        | -13 476        |
| Årets avskrivningar                        | -6 841         | -6 738         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-27 055</b> | <b>-20 214</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>            | <b>52 721</b>  | <b>47 162</b>  |

**Not 7 Långfristiga skulder**

|                                    | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Lån 2855579476 Swedbank 3-månaders | 3 000 000        | 3 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>3 000 000</b> | <b>3 000 000</b> |

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 5 982 000 kronor (6 023 000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 3 000 000        | 3 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>3 000 000</b> | <b>3 000 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 2 982 000        | 3 023 000        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>  | <b>2 982 000</b> | <b>3 023 000</b> |

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                          | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning                                     | 6 130 800        | 6 130 800        |
| <b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b> | <b>6 130 800</b> | <b>6 130 800</b> |

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

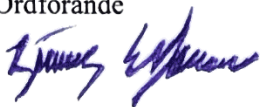
Månadsavgifterna höjdes från och med januari med två procent.  
En månatlig avgift om 200 kronor tillkom för bredbandskostnad.

90 C.L. L.E. gm [signature] [signature] [signature]

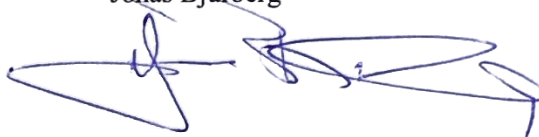
Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm 2021- -

Linus Edgren  
Ordförande



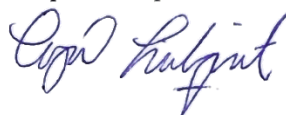
Jonas Bjurberg



Helen Bjurberg



Casper Lindqvist



Mikael Lovén



Didrik Åhlin



## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04 - 25



Ann-Marlene Jonsson  
Revisor

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sunnanskog 8**

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 25/4 -2021

Arnold

Ann-Marlene Jonsson

C. L. L. E.  D. A. m.