



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Björnen



# 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 Björnen

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 utan tidsbegränsning i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Magnus Håård	Ordförande	
Per Magnus Haegermark	Ledamot	Avgått
Alex Nilsson	Ledamot	
Louise Nordström	Ledamot	
Karal Posse	Ledamot	Avgått
Anna Karin Viktoria Olebratt	Suppleant	
Marielle Helene Olivia Sundqvist	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Stefan Gustafsson	Ordinarie Extern	Björkholms Revision & Redovisningsbyrå AB
Johan Tyrén	Ordinarie Intern	
Sebastian Ahlström	Suppleant Intern	

### Valberedning

Margareta Alheden  
Lina Sköldebrand Ullberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västergötland 3	1946	Lidingö
Västergötland 4	1946	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus.

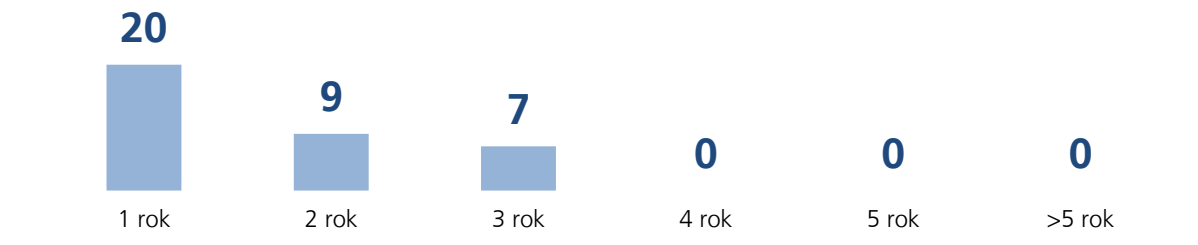
Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 090 m<sup>2</sup>, varav 1 939 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 151 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Kommentar

Avgift 150 kr/ dag

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

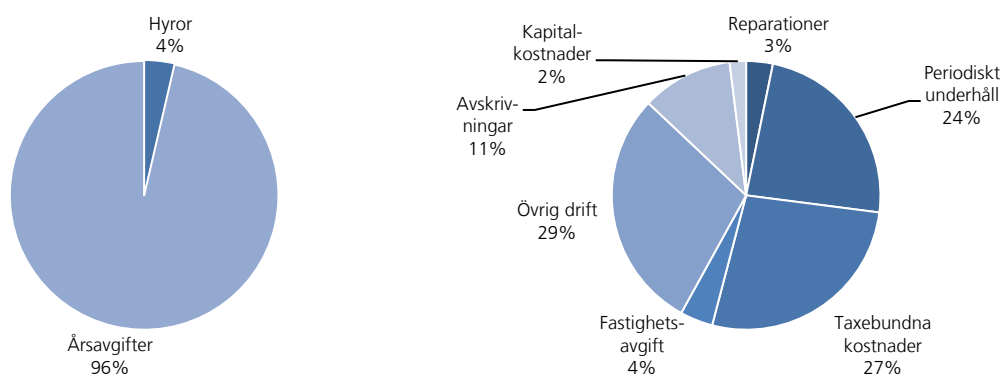
Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsförvaltning

### Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB  
Danigo AB

## Föreningens ekonomi

### 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

Spolning av avlopp 2020-04-01 Komplettering av spolning 2020-12-11.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Soliditet (%)	51	55	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-420	150	174
Nettoomsättning (tkr)	1 267	1 261	1 275

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 939 m<sup>2</sup> bostäder och 151 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	45 400	0	0	45 400
Upplåtelseavgifter	1 098 865	0	0	1 098 865
Fond för yttre underhåll	1 733 659	290 000	222 900	1 220 759
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 877 924</b>	<b>290 000</b>	<b>222 900</b>	<b>2 365 024</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-375 951	-290 000	-73 172	-12 780
Årets resultat	-420 356	-420 356	-149 728	149 728
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-796 307</b>	<b>-710 356</b>	<b>-222 900</b>	<b>136 949</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 081 617</b>	<b>-420 356</b>	<b>0</b>	<b>2 501 973</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-420 356
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	136 949
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-290 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut 2020	-290 000
uttag ur fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut 2020	67 100
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-796 307</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	404 095
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-392 212</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	1 267 176	1 261 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 659	9 250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 272 835</b>	<b>1 270 415</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 283 170	-757 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 233	-92 479
Personalkostnader	Not 6	-53 565	-52 513
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-185 600	-185 725
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 660 569</b>	<b>-1 088 159</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-387 734</b>	<b>182 256</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 698	-32 528
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-32 622</b>	<b>-32 528</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-420 356</b>	<b>149 728</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-420 356</b>	<b>149 728</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 8,15	2 973 879	3 139 696
Inventarier	Not 9	79 300	99 083
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 053 179</b>	<b>3 238 779</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 055 979</b>	<b>3 241 579</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		50	38 047
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	320 208	55 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 251	65 631
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>378 509</b>	<b>158 793</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		642 963	1 085 968
SBC klientmedel i SHB		0	65 332
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>642 963</b>	<b>1 151 300</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 021 472</b>	<b>1 310 093</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 077 451</b>	<b>4 551 672</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		1 144 265	1 144 265
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 733 659	1 220 759
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 877 924</b>	<b>2 365 024</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-375 951	-12 780
Årets resultat		-420 356	149 728
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-796 307</b>	<b>136 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 081 617</b>	<b>2 501 973</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	443 610	1 575 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>443 610</b>	<b>1 575 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 131 890	63 060
Leverantörsskulder		142 773	147 622
Skatteskulder		17 845	65 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	259 716	198 295
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 552 224</b>	<b>474 199</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 077 451</b>	<b>4 551 672</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 årsboks slutet. 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

Värmeanläggning	30 år
Stamreovering	30 år
Yttre stammar	50 år
Markanläggning	30 år
Inventarier	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 170 362	1 219 164
Årsavgifter - lokaler	48 816	0
Hyror lokaler	45 900	42 000
Gemensamhetslokal	2 100	0
Öresutjämning	-2	1
	<b>1 267 176</b>	<b>1 261 165</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	1 444	0
Övriga intäkter	4 215	9 250
	<b>5 659</b>	<b>9 250</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 048	47 160
	Fastighetsskötsel beställning	17 988	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	59 384	0
	Städning entreprenad	43 091	30 540
	Städning enligt beställning	8 000	0
	Sotning	3 125	0
	Hissbesiktning	2 284	0
	Gemensamma utrymmen	15 799	0
	Gård	8 102	5 558
	Serviceavtal	4 257	3 870
	Förbrukningsmateriel	16 479	279
	Brandskydd	160	0
	Fordon	4 882	0
		<b>230 598</b>	<b>87 407</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 300	9 459
	Bastu/pool	9 224	0
	Entré/trapphus	1 466	344
	Lås	6 250	0
	Installationer	4 133	0
	VVS	4 360	1 319
	Värmeanläggning/undercentral	4 931	0
	Ventilation	1 550	0
	Elinstallationer	1 484	0
	Hiss	16 783	0
	Fasad	0	67 100
		<b>54 481</b>	<b>78 222</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	89 900	0
	Entré/trapphus	31 000	0
	VVS	35 000	0
	Elinstallationer	210 441	0
	Mark/gård/utemiljö	37 754	0
		<b>404 095</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 259	29 988
	Värme	317 666	326 277
	Vatten	73 028	61 318
	Sophämtning/renhållning	27 259	37 148
	Grovsopor	0	2 366
		<b>457 212</b>	<b>457 097</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 402	45 784
	Kabel-TV	24 289	23 710
		<b>69 691</b>	<b>69 494</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>67 094</b>	<b>65 222</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 283 170</b>	<b>757 442</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 225	0
	Juridiska åtgärder	18 081	0
	Inkassering avgift/hyra	2 250	0
	Hysesförluster	12	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 000
	Föreningskostnader	0	3 846
	Fritids- och trivselkostnader	2 555	0
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	38 252	58 625
	Förvaltningsarvodena övriga	27 338	0
	Administration	6 678	3 853
	Korttidsinventarier	16 037	0
	Konsultarvode	0	3 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
	Övriga driftskostnader	0	2 200
		<b>138 233</b>	<b>92 479</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	40 999	40 999
	Sociala kostnader	12 566	11 514
		<b>53 565</b>	<b>52 513</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Förbättringar	146 806	146 905
	Markanläggning	19 011	19 030
	Inventarier	19 783	19 790
		<b>185 600</b>	<b>185 725</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	6 862 578	6 862 578
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 862 578</b>	<b>6 862 578</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 722 882	-3 556 947
	Årets avskrivningar enligt plan	-165 817	-165 935
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 888 699</b>	<b>-3 722 882</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 973 879</b>	<b>3 139 696</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	273 000	273 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 316 000	19 316 000
	Taxeringsvärde mark	23 049 000	23 049 000
		<b>42 365 000</b>	<b>42 365 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	40 800 000	40 800 000
	Lokaler	1 565 000	1 565 000
		<b>42 365 000</b>	<b>42 365 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	255 765	187 891
	Nyanskaffningar	0	99 124
	Utrangering/försäljning	0	-31 250
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>255 765</b>	<b>255 765</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-156 682	-168 142
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 783	-19 789
	Utrangering/försäljning	0	31 250
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-176 465</b>	<b>-156 682</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>79 300</b>	<b>99 083</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	357	368
	Skattefordran	0	54 747
	Klientmedel hos SBC	319 851	0
		<b>320 208</b>	<b>55 115</b>

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring		46 820	45 402
	Kabel-TV		6 151	6 072
	Vatten		0	6 043
	Sophämtning		0	2 934
	Bostadsrätterna		5 280	5 180
			<b>58 251</b>	<b>65 631</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början		1 220 759	930 759
	Reservering enligt stadgar		290 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut		290 000	290 000
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-67 100	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 733 659</b>	<b>1 220 759</b>

<b>Not 14</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>			
	SEB	1,770 %	400 000	425 000	2021-09-28
	SEB	1,770 %	182 855	194 475	2021-09-28
	SEB	1,660 %	315 245	325 245	2021-03-28
	SEB	1,850 %	454 650	465 690	2022-03-28
	SEB	1,660 %	222 750	228 150	2021-03-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 575 500</b>	<b>1 638 560</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 131 890	-63 060	
			<b>443 610</b>	<b>1 575 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 260 200 kr.

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 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar varav i eget förvar	3 580 000 300 000	3 580 000 300 000
<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 930	3 930
	Städning entreprenad	6 910	0
	El	7 701	0
	Värme	40 608	0
	Vatten	19 738	0
	Sophämtning	6 198	0
	Extern revisor	15 000	15 000
	Arvoden	53 000	53 000
	Ränta	1 137	1 268
	Avgifter och hyror	105 494	112 097
	Bokföring	0	13 000
		<b>259 716</b>	<b>198 295</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Rengöring och inventering av luftbehandlingsinstallationer.

OVK

Byte av radiatorer vid behov i samtliga lägenheter.

Energideklaration

---

## Styrelsens underskrifter

---

LIDINGÖ den / 2021

Magnus Håård  
Ordförande

Alex Nilsson  
Ledamot

Louise Nordström  
Ledamot

Marielle Helene Olivia Sundqvist  
Påskrivande suppleant

Anna Karin Viktoria Olebratt  
Påskrivande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

Johan Tyrén  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnen

Org.nr 713600-0051

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnen 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en föreningen inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

#### ***Den icke-kvalificerade revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björnen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

**Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 min 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 bostadsrättslagen.

Norrköping den

---

Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

---

Johan Tyrén  
Internrevisor

# 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)