



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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 Färdknäppen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2018 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Hans Patrik René Bokerot	Ledamot
Åsa Hanna Amanda Fog	Ledamot
Ronja Elin Anneli Jakobsson	Ledamot
Martin Ljungqvist	Ledamot
Magdalenda Lundberg	Ledamot
Johan Sjöstrand	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Grant Thornton Sweden AB	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------------------	------------------	----------------

#### Valberedning

Mylla Ek	Sammanställande
Stefan Permerén	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färdknäppen 2	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

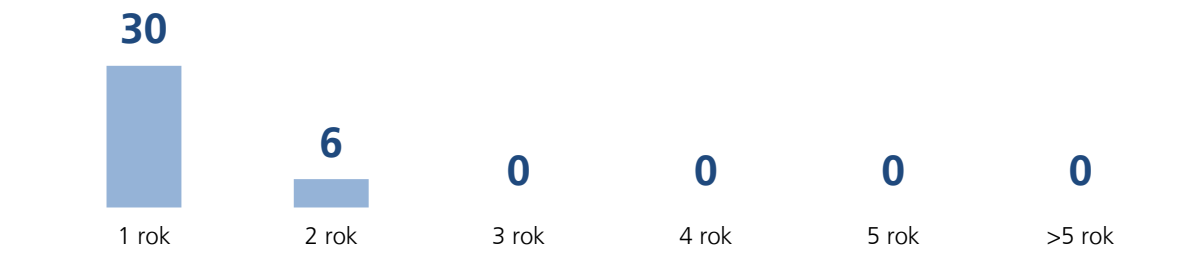
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 526 m<sup>2</sup>, varav 1 526 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal  
Hobbyrum  
Gym  
Bastu  
Cykelförråd  
Tvättstuga  
Grovsop- och återvinningsrum  
Innergård

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster samt port-, balkong- och källardörrar. Nya sparkskydd på portdörrar.	2018	Målning av fönster utvändigt. Byte av tätningsslistor.
Byte av portkoddosor	2018	
Trädgårdsmöbler	2017	Nya trädgårdsmöbler införskaffade
Renovering portdörrar	2017	Portdörrar renoverade för att ge bättre stängning och minska oväsen.
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2017 - 2020	Pågående åtgärder och uppföljning
Byte av undercentral	2017	
Byte låssystem	2017	Lås i husets skalskydd bytta till ILoq
Stamspolning	2016	Husets samtliga stammar spolade
Tätning tak	2016	Tätning av tak vid murstock
Byte duschblandare hyreslägenheter	2016	
Staket	2016	Reparerat
Planerat underhåll	År	
Uppföljning av OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2020	
Renovering av badrum i hyreslägenheter	2020	
Målning av takplåtar	2021	
Renovering av staket	2022	
Stamspolning tappvatten och avlopp	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Hutta Fastighetsförvaltning AB
Städning gem utrymmen och gård	Södermalms Hustomte
Entrémattor	Initial & CWS-boco AB
Sophämtning & Återvinning	Suez Recycling AB
Sopsug	BoDAB
Internet	ComHem
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är överlag mycket god med låg belåning och en välskött fastighet. Under året har dessutom lånen omförhandlats och snitträntan sänkts med 28 punkter. Vidare har vi stora dolda tillgångar i form av tre hyresrätter och en "outnyttjad" råvind. Om dessa skulle säljas av i framtiden skulle föreningen snabbt bli helt skuldfri och dessutom ha en rejäl kassa.

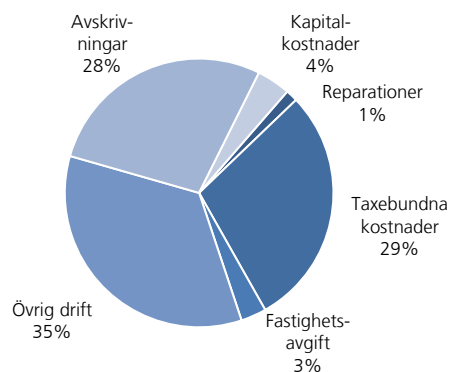
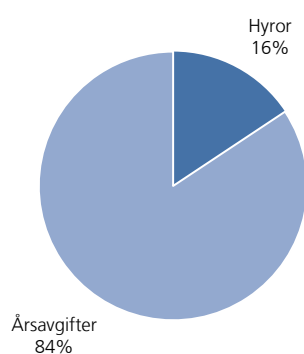
På grund av relativt höga driftskostnader i kombination med avsaknad av butikslokaler tvingas vi dock ha en avgiftsnivå som ligger över snittet på Södermalm. 2022 kommer tomträttsavgälden gradvis att börja höjas under en femårsperiod. Vad den nya avgiften blir är ännu inte klart och det är därför svårt att säga vilken effekt det kommer ha på avgiften.

Vårt bästa alternativ för att stärka ekonomin långsiktigt och hålla avgifterna nere är att konvertera råvindar till lägenheter för att fördela våra kostnader över fler lägenheter och få in en engångsintäkt vid försäljning. Arbetet med att undersöka detta alternativ går långsamt framåt och styrelsen har varit i kontakt med några olika entreprenörer för att undersöka möjligheterna. I skrivande stund är vi fortfarande mycket tidigt i processen och givetvis kommer alla medlemmar informeras så fort vi har ett konkret förslag. Inget beslut är fattat och om vi skulle vilja gå vidare med planerna så kommer ingenting att ske förrän vi har ett stämmobeslut där alla fått en chans att göra sin röst hörd.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>750 298</b>	<b>1 041 105</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 387 646	1 385 772
Finansiella intäkter	7	73
	<b>1 387 653</b>	<b>1 385 845</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 116 676	1 596 900
Finansiella kostnader	65 198	63 107
Ökning av kortfristiga fordringar	1 223	5 169
Minskning av kortfristiga skulder	26 424	11 477
	<b>1 209 521</b>	<b>1 676 653</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>928 430</b>	<b>750 298</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>178 132</b>	<b>-290 807</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter flera år med större långsiktiga investeringar så var 2019 ett relativt lugnt år utan behov av kostsamma investeringar eller större periodiskt underhåll. Detta ledde i sin tur till ett högre resultat än de senaste åren, då investeringar i t.ex. ny undercentral och fönstermålning p.g.a. bokföringsregler tas upp som kostnader istället för att skrivas av under flera år.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	832	832	832	832
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 613	1 447	1 192	1 180
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 448	4 448	4 448	4 448
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	45	37	41
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	180	184	183	186
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	36	40	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	43	40	39	57
Soliditet (%)	84	84	84	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-251	-731	-773	-269
Nettoomsättning (tkr)	1 384	1 365	1 367	1 365

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 526 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	40 590 332	0	0	40 590 332
Upplåtelseavgifter	447 721	0	0	447 721
Fond för yttre underhåll	166 014	163 200	-455 681	458 495
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>41 204 067</b>	<b>163 200</b>	<b>-455 681</b>	<b>41 496 548</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 188 133	-163 200	-274 908	-5 750 025
Årets resultat	-250 648	-250 648	730 589	-730 589
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 438 781</b>	<b>-413 848</b>	<b>455 681</b>	<b>-6 480 614</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>34 765 286</b>	<b>-250 648</b>	<b>0</b>	<b>35 015 934</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-250 648
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 024 932
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 438 780</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

5 000
<b>-6 433 780</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 383 743	1 364 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 903	21 036
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 387 646</b>	<b>1 385 772</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-909 912	-1 404 810
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 481	-132 298
Personalkostnader	Not 6	-62 283	-59 793
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-456 427	-456 427
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 573 103</b>	<b>-2 053 327</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-185 457</b>	<b>-667 555</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 198	-63 107
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 191</b>	<b>-63 034</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-250 648</b>	<b>-730 589</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-250 648</b>	<b>-730 589</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	40 311 088	40 767 515
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>40 311 088</b>	<b>40 767 515</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>40 311 088</b>	<b>40 767 515</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	7
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	647 740	468 378
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>647 740</b>	<b>468 385</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	334 511	334 511
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>334 511</b>	<b>334 511</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>982 250</b>	<b>802 895</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>41 293 338</b>	<b>41 570 410</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 038 053	41 038 053
Fond för yttre underhåll	Not 10	166 014	458 495
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 204 067</b>	<b>41 496 548</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 188 133	-5 750 025
Årets resultat		-250 648	-730 589
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 438 781</b>	<b>-6 480 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 765 286</b>	<b>35 015 934</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 200 000	6 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 200 000</b>	<b>6 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		74 427	91 686
Skatteskulder		98 724	97 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	154 901	165 278
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>328 052</b>	<b>354 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 293 338</b>	<b>41 570 410</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 159 318	1 159 318
Hyror bostäder	196 396	191 046
Hyror lokaler	16 560	14 400
Hyror förråd	2 580	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 913	0
Öresutjämnning	-24	-28
	<b>1 383 743</b>	<b>1 364 736</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	3 903	21 036
	<b>3 903</b>	<b>21 036</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 021	38 309
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 060	11 732
	Snöröjning/sandning	12 620	8 669
	Städning entreprenad	59 880	58 473
	Städning enligt beställning	0	2 380
	Mattvätt/Hyrmattor	7 950	6 062
	Sophantering	1 109	0
	Gård	200	1 014
	Serviceavtal	1 434	1 408
	Förbrukningsmateriel	2 713	3 867
	Brandskydd	2 013	18 893
		<b>138 000</b>	<b>150 806</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 069	7 085
	Entré/trapphus	0	10 388
	Lås	428	3 376
	VVS	4 695	3 735
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 101	0
	Tak	0	1 363
	Balkonger/altaner	1 613	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 672	6 712
		<b>23 578</b>	<b>32 659</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	21 269
	Tak	5 000	4 375
	Fasad	0	430 038
		<b>5 000</b>	<b>455 682</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	68 026	70 366
	Värme	275 299	289 152
	Vatten	47 589	56 139
	Sophämtning/renhållning	83 055	81 887
		<b>473 969</b>	<b>497 544</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	23 941	23 318
	Tomträttsavgäld	168 400	168 400
	Kabel-TV	9 856	9 653
	Bredband	17 596	17 596
		<b>219 793</b>	<b>218 967</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>49 572</b>	<b>49 152</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>909 912</b>	<b>1 404 810</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	501	483
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Revisionsarvode extern revisor	53 194	39 188
	Föreningskostnader	1 507	388
	Styrelseomkostnader	0	136
	Fritids- och trivselkostnader	936	674
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	80 390	77 940
	Administration	1 131	2 192
	Konsultarvode	417	417
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 030
		<b>144 481</b>	<b>132 298</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 396	45 498
	Sociala kostnader	14 887	14 295
		<b>62 283</b>	<b>59 793</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	450 802	450 802
	Förbättringar	5 625	5 625
		<b>456 427</b>	<b>456 427</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början		45 136 450	45 136 450
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>45 136 450</b>	<b>45 136 450</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början		-4 368 935	-3 912 509
	Årets avskrivningar enligt plan		-456 427	-456 427
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>		<b>-4 825 362</b>	<b>-4 368 935</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		<b>40 311 088</b>	<b>40 767 515</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad		21 400 000	18 502 000
	Taxeringsvärde mark		33 000 000	23 600 000
			<b>54 400 000</b>	<b>42 102 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder		54 400 000	42 000 000
	Lokaler		0	102 000
			<b>54 400 000</b>	<b>42 102 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto		53 821	49 114
	Klientmedel hos SBC		593 919	415 787
	Inkasso		0	3 477
			<b>647 740</b>	<b>468 378</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början		458 495	700 189
	Reservering enligt stadgar		163 200	126 303
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-455 681	-367 997
	<b>Vid årets slut</b>		<b>166 014</b>	<b>458 495</b>
<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Swedbank	0,880 %	2 400 000	2 400 000
	Swedbank	0,910 %	2 400 000	2 400 000
	Swedbank	1,060 %	1 400 000	1 400 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 200 000</b>	<b>6 200 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			<b>6 200 000</b>	<b>6 200 000</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2021-06-23
				2022-06-22
				2024-06-19

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 200 000 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	47 396	45 498
	Sociala avgifter	14 891	14 295
	Ränta	482	5 912
	Avgifter och hyror	92 132	85 823
	Upplupen kostnad	0	13 750
		<b>154 901</b>	<b>165 278</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet fortsätter med att sondera förutsättningarna för att bygga om vindsutrymmena till lägenheter. I skrivande stund har två entreprenörer vidtalats, kontakt med ytterligare minst en kommer att tas framöver.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 16 14 2020



Hans Patrik René Bokerot  
Ledamot



Åsa Hanna Amanda Fog  
Ledamot



Ronja Elin Anneli Jakobsson  
Ledamot



Martin Ljungqvist  
Ledamot



Magdalena Lundberg  
Ledamot



Johan Sjöstrand  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 14 2020  
Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Färdknäppen 2  
Org.nr. 769616-8355

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Färdknäppen 2 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

### 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 Färdknäppen 2 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Norrköping den 30 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad 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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)