



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Färdknäppen 2



# 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 Färdknäppen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2040.
- 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

Martin Ljungqvist	Ordförande
Ronja Elin Anneli Jakobsson	Vice ordförande
Åsa Hanna Amanda Fog	Sekreterare
Johan Alexander Sjöstrand	Kassör
Simon Lanemo	Fastighetsansvarig
Hans Patriq René Bokeroth	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
-----------	------------------	-------------------------

#### Valberedning

Mylla Ek	Sammanställande
Stefan Permerén	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

### 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.

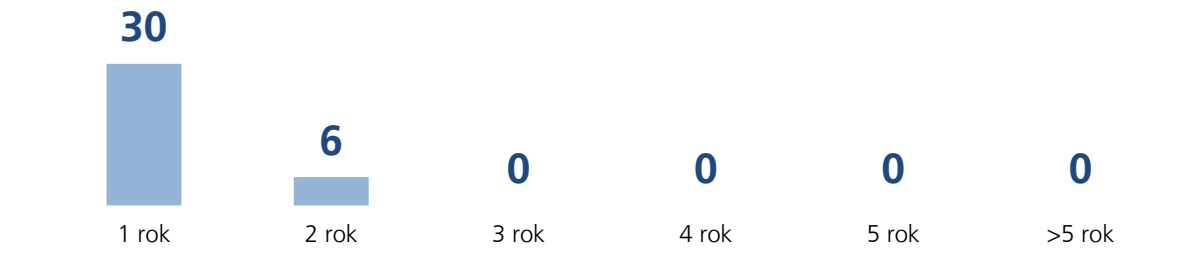
Värdeåret är 1993.

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 2040.  
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	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. Dolda tillgångar finns i form av tre hyresrätter och en "outnyttjad" rå vind. Om dessa skulle säljas i framtiden skulle föreningen kunna bli skuldfri.

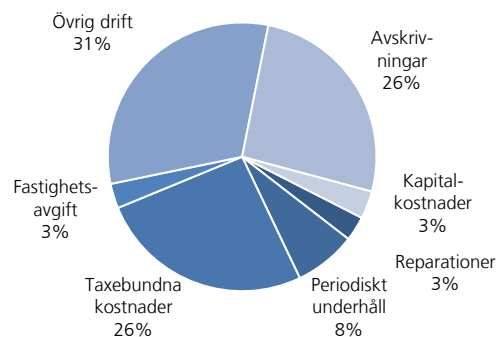
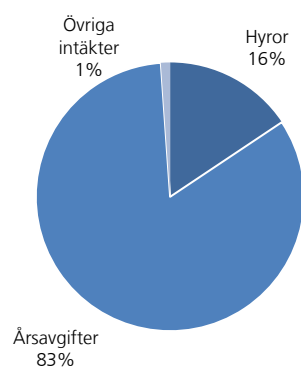
På grund av relativt höga driftkostnader och avsaknad av butikslokaler tvingas vi dock ha en avgiftsnivå som ligger över snittet på Södermalm. Under de kommande åren kommer tomträttsavgälden gradvis att höjas - det är i dagsläget inte säkert vilken effekt det kommer att ha på medlemsavgifterna, men inga höjningar är ännu planerade. Styrelsen avser att undersöka frågan under kommande verksamhetsår.

Föreningens främsta alternativ för att stärka ekonomin långsiktigt och hålla avgifterna nere är att konvertera rå vindar till lägenheter. Arbetet med att undersöka detta går långsamt framåt, och inget beslut är ännu fattat i frågan. Alla medlemmar kommer att informeras när ett konkret förslag finns - inget kommer att ske förrän ett stämmobeslut har fattats och alla medlemmar har fått en chans att göra sin röst hörd.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>928 429</b>	<b>750 298</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 392 348	1 387 646
Finansiella intäkter	34	7
Ökning av kortfristiga skulder	8 449	0
	<b>1 400 831</b>	<b>1 387 653</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 230 537	1 116 676
Finansiella kostnader	57 800	65 198
Ökning av kortfristiga fordringar	418	1 223
Minskning av kortfristiga skulder	0	26 424
	<b>1 288 755</b>	<b>1 209 521</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 040 505</b>	<b>928 429</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>112 076</b>	<b>178 132</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver löpande underhåll har under ett antal större förändringar och uppgraderingar skett under året. Föreningens cykelställ har, i enlighet med beslut på föreningsstämman, bytts ut mot mer säkra varianter som dessutom ger mer plats för cyklar. Rörelsesensorer för belysningen i trapphusen har installerats istället för de tidigare tryckknapparna som på flera ställen var i dåligt skick. Dessutom har armaturerna i tvättstugorna bytts ut till mer energisnåla LED-varianter. Under året har också en energideklaration för huset gjorts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

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

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	832	832	832	832
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 632	1 224	1 447	1 192
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 448	4 448	4 448	4 448
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	43	45	37
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	171	176	184	183
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	30	36	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	38	42	40	39
Soliditet (%)	84	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-349	-251	-731	-773
Nettoomsättning (tkr)	1 392	1 384	1 365	1 367

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	324 214	163 200	-5 000	166 014
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>41 362 267</b>	<b>163 200</b>	<b>-5 000</b>	<b>41 204 067</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 596 981	-163 200	-245 648	-6 188 133
Årets resultat	-348 632	-348 632	250 648	-250 648
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 945 613</b>	<b>-511 832</b>	<b>5 000</b>	<b>-6 438 781</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>34 416 654</b>	<b>-348 632</b>	<b>0</b>	<b>34 765 286</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-348 632
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 433 780
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-163 200</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 945 612</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

129 925

**-6 815 687**

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	1 392 347	1 383 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 903
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 392 348</b>	<b>1 387 646</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 050 316	-909 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 069	-144 481
Personalkostnader	Not 6	-62 152	-62 283
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-452 677	-456 427
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 683 214</b>	<b>-1 573 103</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-290 866</b>	<b>-185 457</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 800	-65 198
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 766</b>	<b>-65 191</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-348 632</b>	<b>-250 648</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-348 632</b>	<b>-250 648</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 <span style="float: right;">Not 8,12</span>	39 858 411	40 311 088
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>39 858 411</b>	<b>40 311 088</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>39 858 411</b>	<b>40 311 088</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	760 234	647 740
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>760 234</b>	<b>647 740</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>1 094 744</b>	<b>982 250</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 953 155</b>	<b>41 293 338</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		41 038 053	41 038 053
Fond för yttre underhåll	Not 10	324 214	166 014
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 362 267</b>	<b>41 204 067</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 596 981	-6 188 133
Årets resultat		-348 632	-250 648
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 945 613</b>	<b>-6 438 781</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 416 654</b>	<b>34 765 286</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 800 000	6 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 800 000</b>	<b>6 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 400 000	0
Leverantörsskulder		90 279	74 427
Skatteskulder		101 016	98 724
Övriga skulder		34 322	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	110 884	154 901
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 736 501</b>	<b>328 052</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 953 155</b>	<b>41 293 338</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 159 318	1 159 318
Hyror bostäder	200 226	196 396
Hyror lokaler	15 222	16 560
Hyror förråd	2 160	2 580
Avgift andrahandsuthyrning	15 456	8 913
Öresutjämning	-35	-24
	<b>1 392 347</b>	<b>1 383 743</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	3 903
	<b>0</b>	<b>3 903</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 140	38 021
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	9 248	12 060
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 056	0
	Snöröjning/sandning	0	12 620
	Städning entreprenad	62 008	59 880
	Mattvätt/Hyrmattor	9 184	7 950
	Myndighetstillsyn	6 250	0
	Sophantering	0	1 109
	Gård	0	200
	Serviceavtal	12 475	1 434
	Förbrukningsmateriel	4 460	2 713
	Brandskydd	1 378	2 013
		<b>145 199</b>	<b>138 000</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	8 373	6 069
	Sophantering/återvinning	4 012	0
	Lås	6 400	428
	VVS	0	4 695
	Elinstallationer	2 625	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 101
	Tak	20 633	0
	Balkonger/altaner	0	1 613
	Skador/klotter/skadegörelse	10 256	6 672
		<b>52 299</b>	<b>23 578</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	26 750	0
	Gemensamma utrymmen	20 469	0
	Elinstallationer	73 956	0
	Tak	8 750	5 000
		<b>129 925</b>	<b>5 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	55 181	68 026
	Värme	261 011	275 299
	Vatten	59 524	47 589
	Sophämtning/renhållning	75 115	83 055
		<b>450 831</b>	<b>473 969</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 641	23 941
	Tomträttsavgäld	168 400	168 400
	Kabel-TV	9 981	9 856
	Bredband	17 596	17 596
		<b>220 618</b>	<b>219 793</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>51 444</b>	<b>49 572</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 050 316</b>	<b>909 912</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Inkassering avgift/hyra	900	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	23 983	53 194
	Föreningskostnader	438	1 507
	Fritids- och trivselkostnader	1 325	936
	Förvaltningsarvode	81 632	80 390
	Administration	869	1 131
	Konsultarvode	3 047	417
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
		<b>118 069</b>	<b>144 481</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	47 297	47 396
	Sociala kostnader	14 855	14 887
		<b>62 152</b>	<b>62 283</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	450 802	450 802
	Förbättringar	1 875	5 625
		<b>452 677</b>	<b>456 427</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	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	-4 825 362	-4 368 935
	Årets avskrivningar enligt plan	-452 677	-456 427
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 278 039</b>	<b>-4 825 362</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>39 858 411</b>	<b>40 311 088</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		<b>54 400 000</b>	<b>54 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	54 400 000	54 400 000
		<b>54 400 000</b>	<b>54 400 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	54 239	53 821
	Klientmedel hos SBC	705 995	593 919
		<b>760 234</b>	<b>647 740</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	166 014	458 495
	Reservering enligt stadgar	163 200	163 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-5 000	-455 681
	<b>Vid årets slut</b>	<b>324 214</b>	<b>166 014</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	0,880 %	2 400 000	2 400 000	2021-06-23
	Swedbank	1,060 %	1 400 000	1 400 000	2024-06-19
	Swedbank	0,910 %	2 400 000	2 400 000	2022-06-22
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 200 000</b>	<b>6 200 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 400 000	0	
			<b>3 800 000</b>	<b>6 200 000</b>	

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

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.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	0	47 396
	Sociala avgifter	0	14 891
	Ränta	482	482
	Avgifter och hyror	110 402	92 132
	Upplupen kostnad	0	0
		<b>110 884</b>	<b>154 901</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet fortsätter med att sondera förutsättningarna för att bygga om vindsutrymmena till lägenheter. Inga beslut är fattade i frågan.

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

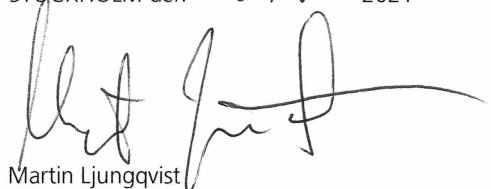


---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 18/5 2021



Martin Ljungqvist  
Ordförande



Ronja Elin Anneli Jakobsson  
Vice ordförande



Åsa Hanna Amanda Fog  
Sekreterare



Johan Alexander Sjöstrand  
Kassör



Simon Lanemo  
Fästighetsansvarig



Hans Patriq René Bokeroth  
Ledamot

<sup>Min</sup>  
Vår revisionsberättelse har lämnats den  
BoRevision i Sverige AB

4/6 - 2021



Adnin Ali  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Färdknäppen 2, org.nr. 769616-8355

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Färdknäppen 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-04-30 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

#### 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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, förfalskning, 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 förening 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Färdknäppen 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4/6 - 2021



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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)