

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gebährschmerzen

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 2014 och 2034.
- 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-03 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

Robin Robel Fezehai Gustafsson	Ordförande
André Birger Hermansson	Ledamot
Philippe Oskar Lehmann	Ledamot
Olof John Gunnar Tobias Paulsen	Ledamot
Emma Johanna Öistämö	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Beatrice Fejde	Ordinarie Extern	Sonora Revision
----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Victoria Lekander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beckabrännaren Mindre 28	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

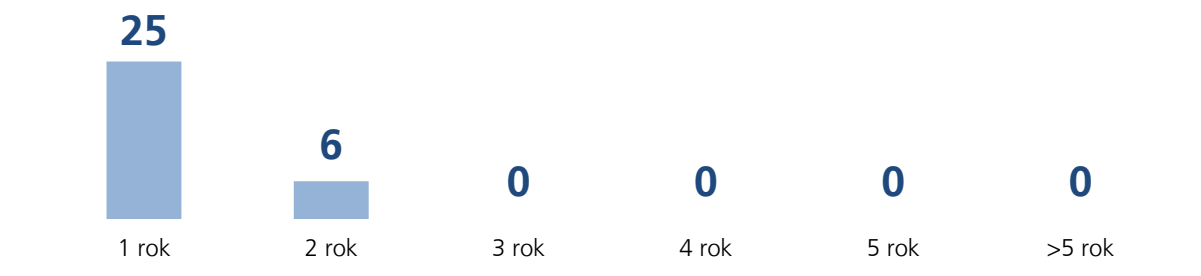
Fastigheten bebyggdes 1936 - 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 453 m², varav 1 318 m² utgör lägenhetsyta och 135 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurangverksamhet	77 m ²	Löpande
Restaurangverksamhet	58 m ²	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
VA-Stammar	2019	Stammspolning utfört på samtliga våningar
Värme/pannrum	2019	Injustering av husets radiatorer
Tak	2019	Ny värmeanläggning på taket, samt ny taksäkerhet. Besiktning av yttertak
Bredband	2019	Gruppavtal tecknat med ComHem, 100Mbit
Tvättstuga	2019	Nytt torkskåp
Energideklaration	2018	Målning av Balkongdörrar
Värme / Pannrum	2018	Byte av ställdon till fjv och packbox till fjv.ventil
Hyreslägenhet	2018	Målning av Väggar, tak och köksluckor
Trapphus	2018	Målning av väggar ock tak
OVK	2017	OVK-besiktning
Gård	2014	Renovering av stödmur
Tak	2014	Byte av trasiga takpannor
Fuktskada	2014	Fuktskada på fasad och i lägenhet åtgärdat
Underhållsplan	2013	SBC har hjälp till att upprätta en underhållsplan som sträcker sig fram till 2034
Elinstallationer	2011	Ny elmatning från undercentral till lokal 0021
Takfönster	2011	Nya takfönster på vinden
Belysning	2011	Ny belysning i soprum samt på vinden
Fiber	2011	Installationen av husnod, Stockholms stadsnätet
Värme/pannrum	2010	Värmeväxlaren till fjärrvärmeanläggningen byttes
Värme/pannrum	2010	ChemiClean installerade ett partikelfilter för att minska slitaget på nya värmeväxlaren
Gård	2009	Ny stödmur och grind
Yttertak	2008	Läckande plåtdetaljer åtgärdade runt takventilerna samt i takkanten ovanför takterrassen
Fönsterrenovering	2008	Fönster målades. Gråträ i fönsterbågarna ersattes med nytt trä. Trasiga dropplister byttes ut
Stuprör	2008	Samtliga stuprör utbytta
Fasad	2008	Omputsning av fasad
Tvättstuga	2008	Nya tvättmaskiner och torktumlare har installerats
Värme/pannrum	2008	Under 2008/2009 besiktigades radiatorerna i samtliga lägenheter. Nya ventiler monterades och värmeflödet justerades och utjämnades mellan lägenheterna
Fastighetsboxar	2008	Fastighetsboxar installerat i entrén
Elinstallationer	2008	Nya dragningar av elledningar för belysning på vinden
Balkonger	2008	Nya bottenplattor gjöts, nya balkongskärmar och räcken
Soprum	2008	Golvet i soprummet målning behandlades för att underlätta renhållning
Hiss	2005	Hissen utbytt av Otis

VA-Stammar	1998	Samtliga VA-stammar till kök och badrum i lägenheter är enligt uppgift bytta vid renoeringen 1998. Några synliga stamdelar i bottenvåningen, källaren och vinden är dock inte bytta (ej heller källargolv)
------------	------	--

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterreovering	2020	Samtliga fönster och balkongdörrar kommer att renoveras. Byte av glas till energiglas med bullerdämpning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

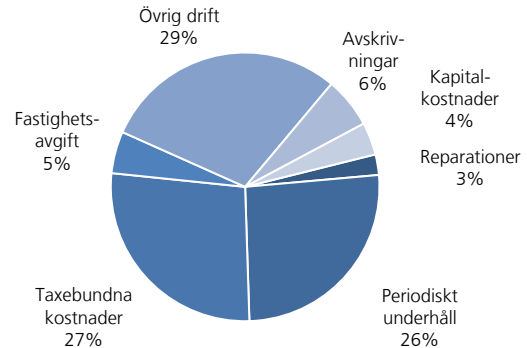
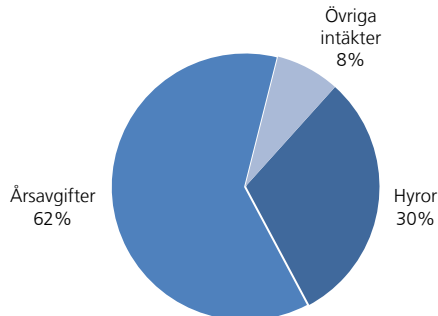
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Renab Förvaltning
Städ förvaltning	Pena Städ & Fastighetservice AB
Sophämtning	Stockholm vatten och avfall
Klottersanering	Klotterkonsulten
Hissbesiktning	Stockholms Hiss-Service
TV & Bredband	ComHem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	927 867	663 786
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 511 039	1 353 420
Finansiella intäkter	410	127
Minskning kortfristiga fordringar	9 553	0
Ökning av kortfristiga skulder	216 720	49 922
	1 737 722	1 403 469
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 374 467	1 051 871
Finansiella kostnader	59 281	57 264
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 253
Minskning av långfristiga skulder	30 500	25 000
	1 464 248	1 139 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 201 340	927 867
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	273 474	264 081

*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. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	726	726	726
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 746	2 503	2 241	2 380
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 552	4 576	4 595	5 475
Elkostnad/m ² totalyta	46	45	39	35
Värmekostnad/m ² totalyta	187	199	192	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	30	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	39	46	89
Soliditet (%)	78	79	79	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-15	152	214	243
Nettoomsättning (tkr)	1 511	1 353	1 309	1 333

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 318 m² bostäder och 135 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 459 860	0	0	19 459 860
Upplåtelseavgifter	1 880 375	0	0	1 880 375
Fond för yttre underhåll	1 869 088	277 000	-110 410	1 702 498
S:a bundet eget kapital	23 209 323	277 000	-110 410	23 042 733
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	37 266	-277 000	262 071	52 195
Årets resultat	-15 051	-15 051	-151 661	151 661
S:a fritt eget kapital	22 215	-292 051	110 410	203 856
S:a eget kapital	23 231 538	-15 051	0	23 246 589

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-15 051
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	314 266
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-277 000
summa balanserat resultat	22 215

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

395 226
417 441

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 511 039	1 353 420
Summa rörelseintäkter		1 511 039	1 353 420
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 136 978	-888 231
Övriga externa kostnader	Not 4	-132 357	-163 640
Personalkostnader	Not 5	-105 132	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-92 751	-92 751
Summa rörelsekostnader		-1 467 218	-1 144 622
RÖRELSERESULTAT		43 821	208 798
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		410	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 281	-57 264
Summa finansiella poster		-58 871	-57 137
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-15 051	151 661
ÅRETS RESULTAT		-15 051	151 661

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 481 506	28 568 011
Inventarier	Not 8	0	6 246
Summa materiella anläggningstillgångar		28 481 506	28 574 257
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 481 506	28 574 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 009
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 261 495	991 566
Summa kortfristiga fordringar		1 261 495	997 575
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 265	10 265
Summa kassa och bank		10 265	10 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 271 760	1 007 840
SUMMA TILLGÅNGAR		29 753 266	29 582 097

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 340 235	21 340 235
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 869 088	1 702 498
Summa bundet eget kapital		23 209 323	23 042 733
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		37 266	52 195
Årets resultat		-15 051	151 661
Summa fritt eget kapital		22 215	203 856
SUMMA EGET KAPITAL		23 231 538	23 246 589
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 376 000	2 437 500
Summa långfristiga skulder		3 376 000	2 437 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 473 500	3 442 500
Leverantörsskulder		57 239	60 900
Skatteskulder		147 924	139 832
Övriga skulder		93 968	80 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	373 097	174 627
Summa kortfristiga skulder		3 145 728	3 898 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 753 266	29 582 097

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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	932 918	932 918
Hyror bostäder	48 012	48 012
Hyror lokaler momspliktiga	358 154	318 474
Hyror lokaler	55 199	53 974
Bredbandsintäkter	10 463	0
Elintäkter	86 666	0
Avgift andrahandsuthyrning	19 595	0
Öresutjämning	32	41
	1 511 039	1 353 420

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 216	29 278
	Fastighetsskötsel beställning	13 117	11 788
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	1 251
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 784	3 042
	Snöröjning/sandning	26 155	11 809
	Städning entreprenad	28 536	33 875
	Städning enligt beställning	2 883	5 790
	Mattvätt/Hyrmattor	0	662
	Hissbesiktning	1 349	2 614
	Myndighetstillsyn	8 850	14 711
	Gemensamma utrymmen	3 714	2 982
	Garage	0	1 743
	Gård	8 149	1 422
	Serviceavtal	27 723	20 522
	Förbrukningsmateriel	6 146	3 338
	Störningsjour och larm	4 152	4 084
	Brandskydd	1 786	0
		166 562	148 911
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	9 000
	Brf Lägenheter	0	53 750
	Tvättstuga	2 750	0
	Sophantering/återvinning	2 147	0
	Entré/trapphus	0	6 502
	Lås	5 174	1 470
	VVS	0	5 676
	Värmeanläggning/undercentral	10 270	23 421
	Hiss	3 938	2 986
	Balkonger/altaner	1 220	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 646	0
		38 145	102 804
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	187 451	0
	Tvättstuga	33 777	0
	Entré/trapphus	0	85 874
	VVS	40 892	0
	Värmeanläggning	133 105	0
	Hiss	0	24 536
		395 226	110 410
	Taxebundna kostnader		
	El	66 799	65 215
	Värme	272 400	289 309
	Vatten	47 496	44 130
	Sophämtning/renhållning	27 680	32 974
		414 375	431 628
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 911	15 808
	Kabel-TV	8 168	8 413
	Bredband	20 925	0
		45 004	24 221
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	77 667	70 257
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 136 978	888 231

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	0	6 564
	Revisionsarvode extern revisor	22 082	22 082
	Föreningskostnader	153	1 319
	Styrelseomkostnader	0	5 526
	Förvaltningsarvode	82 859	104 562
	Administration	13 025	13 421
	Konsultarvode	9 258	5 275
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
		132 357	163 640

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 997	0
	Sociala kostnader	25 135	0
		105 132	0

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	72 327	72 327
	Förbättringar	14 178	14 178
	Inventarier	6 246	6 246
		92 751	92 751

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 623 459	29 623 459
	Utgående anskaffningsvärde	29 623 459	29 623 459
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 055 448	-968 943
	Årets avskrivningar enligt plan	-86 505	-86 505
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 141 953	-1 055 448
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 481 506	28 568 011
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 322 441	12 322 441
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 819 000	13 483 000
	Taxeringsvärde mark	29 879 000	21 598 000
		49 698 000	35 081 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 200 000	32 200 000
	Lokaler	3 498 000	2 881 000
		49 698 000	35 081 000

Not 8	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		78 075	78 075
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		78 075	78 075
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-71 829	-65 583
	Årets avskrivningar enligt plan		-6 246	-6 246
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-78 075	-71 829
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	6 246

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		70 420	73 964
	Klientmedel hos SBC		1 191 075	917 602
			1 261 495	991 566

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		1 702 498	1 421 322
	Reservering enligt stadgar		277 000	299 076
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-110 410	-17 900
	Vid årets slut		1 869 088	1 702 498

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Nordea	0,900 %	2 337 500	2 362 500	2022-05-18
Nordea	1,198 %	2 437 500	2 437 500	2020-12-29
Nordea	0,850 %	1 074 500	1 080 000	2021-05-19
Summa skulder till kreditinstitut		5 849 500	5 880 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 473 500	-3 442 500	
		3 376 000	2 437 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 669 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 345 944	7 345 944

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	40 000	0
	Sociala avgifter	12 568	0
	Ränta	3 405	4 570
	Avgifter och hyror	317 124	170 057
		373 097	174 627

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27 / 4 2020



Robin Robel Fezehai Gustafsson
Ordförande



André Birger Hermansson
Ledamot



Philippe Oskar Lehmann
Ledamot



Olof John Gunnar Tobias Paulsen
Ledamot



Emma Johanna Öistämö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2020



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gebährschmerzen

Org.nr 769610-6173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gebährschmerzen för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 revisionsred 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gebährschmerzen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisors sed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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 1 juni 2020



Beatrice Fejde
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