



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.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gebährschmerzen

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 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnotan.
- 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 Fezehai Gustafsson	Ordförande
André Birger Hermansson	Ledamot
Eva Maria Hillevi Johansson Lignell	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 2020-06-21.

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

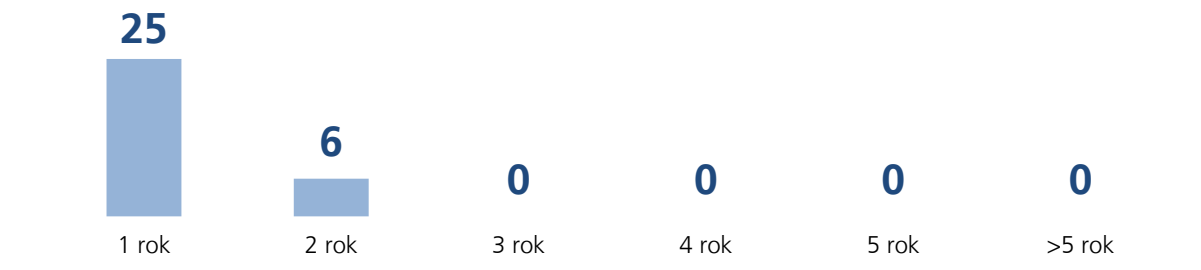
Fastigheten bebyggdes 1936 - 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2020	Samtliga fönster och balkongdörrar kommer att renoveras. Byte av glas till energiglas med bullerdämpning
Bredband	2019	Gruppavtal tecknat med ComHem, 100Mbit
Tak	2019	Ny värmeanläggning på taket, samt ny taksäkerhet. Besiktning av yttertak
VA-Stammar	2019	Stammspolning utförd på samtliga våningar
Tvättstuga	2019	Nytt torkskåp
Värme/pannrum	2019	Injustering av husets radiatorer
Värme / Pannrum	2018	Byte av ställdon till fjv och packbox till fjv.ventil
Energideklaration	2018	Målning av Balkongdörrar
Trapphus	2018	Målning av väggar och tak
Hyreslägenhet	2018	Målning av Väggar, tak och köksluckor
OVK	2017	OVK-besiktning
Fuktskada	2014	Fuktskada på fasad och i lägenhet åtgärdat
Tak	2014	Byte av trasiga takpannor
Gård	2014	Renovering av stödmur
Underhållsplan	2013	SBC har hjälp till att upprätta en underhållsplan som sträcker sig fram till 2034
Belysning	2011	Ny belysning i soprum samt på vinden
Elinstallationer	2011	Ny elmätning från undercentral till lokal 0021
Fiber	2011	Installationen av husnod, Stockholms stadsnätet
Takfönster	2011	Nya takfönster på vinden
Värme/pannrum	2010	ChemiClean installerade ett partikelfilter för att minska slitaget på nya värmeväxlaren
Värme/pannrum	2010	Värmeväxlaren till fjärrvärmeanläggningen byttes
Gård	2009	Ny stödmur och grind
Yttertak	2008	Läckande plåtdetaljer åtgärdade runt takventilerna samt i takkanten ovanför takterrassen
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

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2008	Nya bottenplattor gjöts, nya balkongskärmar och räcken
Elinstallationer	2008	Nya dragningar av elledningar för belysning på vinden
Fönsterrenovering	2008	Fönster målades. Gråträ i fönsterbågarna ersattes med nytt trä. Trasiga dropplistor byttes ut
Soprum	2008	Golvet i soprummet målningsbehandlades för att underlätta renhållning
Fastighetsboxar	2008	Fasthetsboxar installerat i entrén
Hiss	2005	Hissen utbytt av Otis
VA-Stammar	1998	Samtliga VA-stammar till kök och badrum i lägenheter är enligt uppgift bytta vid renoveringen 1998. Några synliga stamdelar i bottenvåningen, källaren och vinden är dock inte bytta (ej heller källargolv)

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

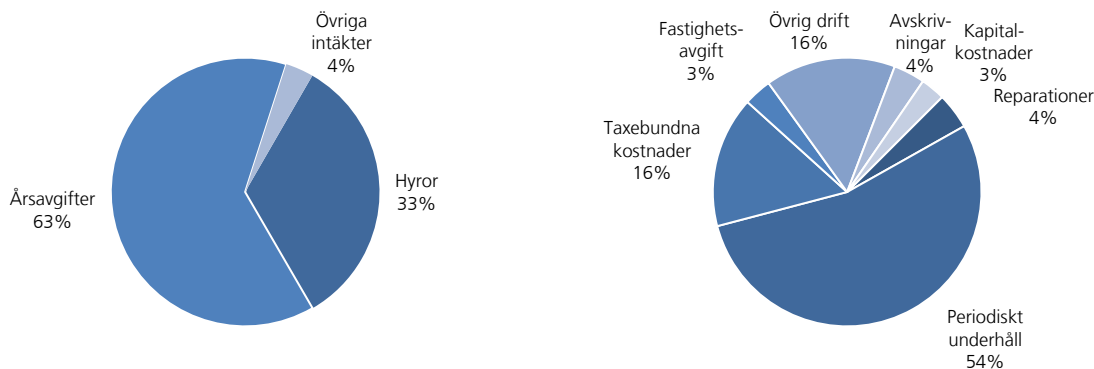
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Renab Förvaltning
Städ förvaltning	Pena Städ & Fastighetsservice AB
Sophämtning	Stockholm vatten och avfall
Klottersanering	Klotterkonsulten
Hissbesiktning	Stockholms Hiss-Service
TV & Bredband	ComHem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 201 340	927 867
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 473 072	1 511 039
Finansiella intäkter	97	410
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 553
Ökning av långfristiga skulder	1 105 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	216 720
	2 578 169	1 737 722
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 216 034	1 374 467
Finansiella kostnader	69 970	59 281
Ökning av materiella anläggningstillgångar	288 730	0
Ökning av kortfristiga fordringar	28 399	0
Minskning av långfristiga skulder	0	30 500
Minskning av kortfristiga skulder	186 858	0
	2 789 992	1 464 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	989 517	1 201 340
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-211 823	273 474

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för elförbrukning innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Eftersom det framgår i domen att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 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: 43

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	726	726	726
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 919	2 746	2 503	2 241
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 412	4 552	4 576	4 595
Elkostnad/m ² totalyta	26	46	45	39
Värmekostnad/m ² totalyta	176	187	199	192
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	41	39	46
Soliditet (%)	75	78	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-903	-15	152	214
Nettoomsättning (tkr)	1 434	1 511	1 353	1 309

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	1 750 862	277 000	-395 226	1 869 088
S:a bundet eget kapital	23 091 097	277 000	-395 226	23 209 323
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	140 441	-277 000	380 175	37 266
Årets resultat	-902 950	-902 950	15 051	-15 051
S:a ansamlad förlust	-762 508	-1 179 950	395 226	22 215
S:a eget kapital	22 328 589	-902 950	0	23 231 538

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-902 950
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	417 441
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-277 000
summa balanserat resultat	-762 509
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 284 899
att i ny räkning överförs	522 390

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 434 260	1 511 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 812	0
Summa rörelseintäkter		1 473 072	1 511 039
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 013 103	-1 136 978
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 369	-132 357
Personalkostnader	Not 6	-52 562	-105 132
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 114	-92 751
Summa rörelsekostnader		-2 306 149	-1 467 218
RÖRELSERESULTAT		-833 077	43 821
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		97	410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 970	-59 281
Summa finansiella poster		-69 873	-58 871
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-902 950	-15 051
ÅRETS RESULTAT		-902 950	-15 051

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	28 680 122	28 481 506
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 680 122	28 481 506
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 680 122	28 481 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 078 071	1 261 495
Summa kortfristiga fordringar		1 078 071	1 261 495
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 265	10 265
Summa kassa och bank		10 265	10 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 088 336	1 271 760
SUMMA TILLGÅNGAR		29 768 458	29 753 266

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 340 235	21 340 235
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 750 862	1 869 088
Summa bundet eget kapital		23 091 097	23 209 323
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		140 441	37 266
Årets resultat		-902 950	-15 051
Summa fritt eget kapital		-762 508	22 215
SUMMA EGET KAPITAL		22 328 589	23 231 538
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 725 000	3 376 000
Summa långfristiga skulder		4 725 000	3 376 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 229 500	2 473 500
Leverantörsskulder		42 639	57 239
Skatteskulder		156 946	147 924
Övriga skulder		71 518	93 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	214 267	373 097
Summa kortfristiga skulder		2 714 870	3 145 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 768 458	29 753 266

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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	40 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	932 918	932 918
Hyror bostäder	48 012	48 012
Hyror lokaler momspliktiga	384 998	358 154
Hyror lokaler	57 457	55 199
Bredbandsintäkter	41 850	10 463
Hysesrabatt	-49 291	0
Elintäkter	2 926	86 666
Avgift andrahandsuthyrning	15 375	19 595
Öresutjämning	15	32
	1 434 260	1 511 039

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	17 638	0
Övriga intäkter	21 174	0
	38 812	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 047	29 216
	Fastighetsskötsel beställning	0	13 117
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 318	4 784
	Snöröjning/sandning	0	26 155
	Städning entreprenad	26 498	28 536
	Städning enligt beställning	0	2 883
	Sotning	5 751	0
	Hissbesiktning	1 387	1 349
	Myndighets tillsyn	0	8 850
	Gemensamma utrymmen	625	3 714
	Gård	2 808	8 149
	Serviceavtal	16 307	27 723
	Förbrukningsmateriel	8 895	6 146
	Störningsjour och larm	4 257	4 152
	Brandskydd	0	1 786
		103 893	166 562
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 258	2 750
	Sophantering/återvinning	13 379	2 147
	Entré/trapphus	13 098	0
	Lås	1 048	5 174
	VVS	17 355	0
	Värmeanläggning/undercentral	19 624	10 270
	Ventilation	6 148	0
	Elinstallationer	7 223	0
	Hiss	3 420	3 938
	Tak	2 098	0
	Balkonger/altaner	0	1 220
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 646
	Vattenskada	16 977	0
		103 627	38 145
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	187 451
	Tvättstuga	0	33 777
	Entré/trapphus	23 922	0
	VVS	0	40 892
	Värmeanläggning	0	133 105
	Tak	55 205	0
	Fönster	1 205 772	0
		1 284 899	395 226
	Taxebundna kostnader		
	El	38 191	66 799
	Värme	255 793	272 400
	Vatten	49 267	47 496
	Sophämtning/renhållning	31 961	27 680
		375 213	414 375
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 553	15 911
	Kabel-TV	7 790	8 168
	Bredband	41 848	20 925
		66 191	45 004
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 279	77 667
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 013 103	1 136 978

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	19 951	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 082	22 082
	Föreningskostnader	0	153
	Styrelseomkostnader	289	0
	Förvaltningsarvode	83 735	82 859
	Administration	11 372	13 025
	Konsultarvode	7 851	9 258
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		150 369	132 357
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	79 997
	Sociala kostnader	12 562	25 135
		52 562	105 132
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	72 327	72 327
	Förbättringar	17 787	14 178
	Inventarier	0	6 246
		90 114	92 751

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 623 459	29 623 459
	Nyanskaffningar	288 730	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 912 189	29 623 459
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 141 953	-1 055 448
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 114	-86 505
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 232 067	-1 141 953
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 680 122	28 481 506
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 322 441	12 322 441
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 819 000	19 819 000
	Taxeringsvärde mark	29 879 000	29 879 000
		49 698 000	49 698 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 200 000	46 200 000
	Lokaler	3 498 000	3 498 000
		49 698 000	49 698 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 075	78 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 075	78 075
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 075	-71 829
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-6 246
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 075	-78 075
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	92 673	70 420
	Momsavräkning	6 146	0
	Klientmedel hos SBC	979 252	1 191 075
		1 078 071	1 261 495

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 869 088	1 702 498
	Reservering enligt stadgar	277 000	277 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-395 226	-110 410
	Vid årets slut	1 750 862	1 869 088

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,900 %	2 312 500	2 337 500	2022-05-18
	Nordea	1,858 %	2 437 500	2 437 500	2022-01-04
	Nordea	0,850 %	1 063 500	1 074 500	2021-05-19
	Nordea	0,810 %	1 141 000	0	2021-05-19
	Summa skulder till kreditinstitut		6 954 500	5 849 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 229 500	-2 473 500	
			4 725 000	3 376 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 774 500 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 345 944	7 345 944

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 568	12 568
	Ränta	3 580	3 405
	Avgifter och hyror	158 119	317 124
		214 267	373 097


Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 3 2021



Robin Fezehai Gustafsson
Ordförande



André Birger Hermansson
Ledamot



Eva Maria Hillevi Johansson Lignell
Ledamot



Olof John Gunnar Tobias Paulsen
Ledamot



Emma Johanna Öistämö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2021 i Stockholm



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 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 2020-12-31 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 revisionssed 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.

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 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 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

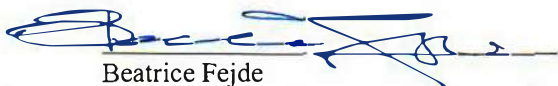
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 20 april 2021



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