



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Reservoarpennan 7 & 8





# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Reservoarpennan 7 & 8

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 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-20 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

Åsa Skinner	Ordförande
Mette Holmer	Sekreterare
Anton Wetterstrand	Kassör
Matthew Ashton	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Staffan Zander	Ordinarie Extern	Baker Tilly Mapema AB
	Suppleant Extern	Baker Tilly Mapema AB

#### Valberedning

Anni Sandgren	Sammanställande
Johan Westerlund	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2020-05-19. Extra stämma med anledning av justering av stadgarna.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RESERVOARPENNAN 7	2000	Stockholm
RESERVOARPENNAN 8	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.

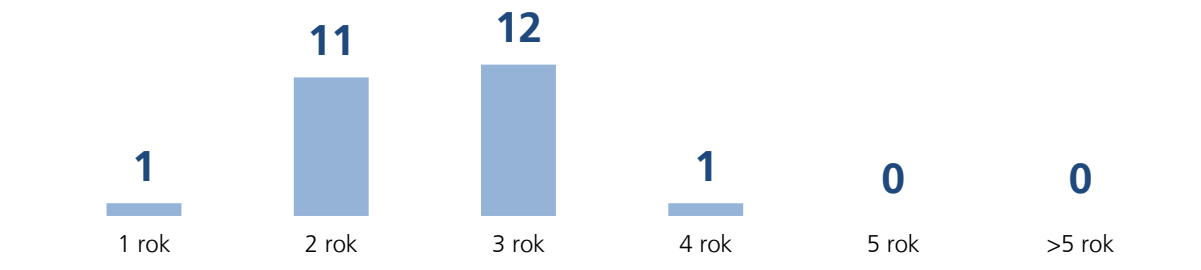
Fastigheternas värdeår är 1943.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 595 m<sup>2</sup>, varav 1 508 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 87 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager/kontor	27 m <sup>2</sup>	2021-03-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu Tvättstuga	Installerad okt 2005



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2020
Renovering tvättstuga	2020
Byte torktumlare	2018 - 2022
Nya taksäkerhetsdetaljer	2017
Reparation tak	2017
Ny styrenhet värmecentral	2017
Service av lägenhetsdörrar	2015
OVK-besiktning	2015
Installation bredbandsfiber	2015
Elstambyte	2000
Rörstambyte	2000
Omputsning av fasad	1999

Planerat underhåll	År
Ytbehandling av burspråk	2021
Byte radiatorventiler	2021
Renovering av fönster	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Ingdahls Städ och Fastighetservice AB
Snöröjning	Ingdahls Städ och Fastighetservice AB
Bredband	Stockholms Stadsnät
Anropsavtal takskottning	Service EMJ entreprenad AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

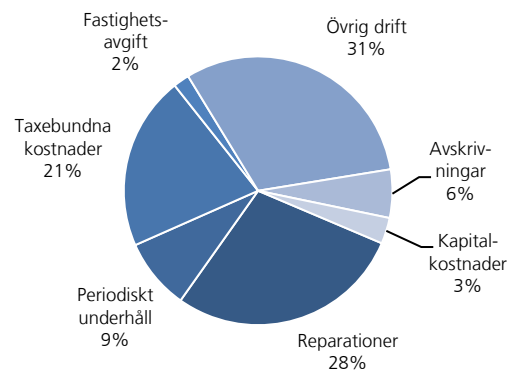
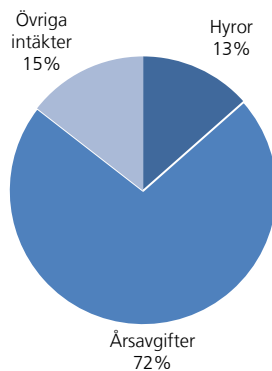
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 100 991</b>	<b>2 962 161</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 405 055	1 524 411
Finansiella intäkter	41	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	216 833
	<b>1 405 096</b>	<b>1 741 244</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 948 760	1 445 403
Finansiella kostnader	67 267	48 461
Ökning av kortfristiga fordringar	2 479	550
Minskning av långfristiga skulder	108 000	108 000
Minskning av kortfristiga skulder	224 472	0
	<b>2 350 978</b>	<b>1 602 414</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 155 109</b>	<b>3 100 991</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-945 882</b>	<b>138 830</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

Vattenskadan och den därpå följande totalrenoveringen av tvättstugan blev klar under vårvintern 2020. En vattenskada i port 49 åtgärdades. Efter att dessa båda vattenskador blivit åtgärdade har det genomförts en stamspolning i husen. Det har installerats fågelnet vid ventilerna vid takfoten på vindarna. En skada i fasaden på gaveln vid port 51 har reparerats. Tidigt under året framkom det att en bostadsrättslägenhet saknade bygglov. Jurist- och arkitektbyrå blev inkopplade för att hitta lösningar på problemet. Det är föreningens skyldighet att bygga om lägenheten så att den uppfyller bygglov och ett förslag skickades in till kommunen för godkännande under hösten.

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.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	722	703	679	679
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	525	533	704	856
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 832	3 909	4 012	4 089
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	23	22	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	187	198	203	192
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	24	28	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	42	30	34	33
Soliditet (%)	72	72	72	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-736	-94	32	-507
Nettoomsättning (tkr)	1 239	1 214	1 204	1 214

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 508 m<sup>2</sup> bostäder och 87 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	11 287 157	0	0	11 287 157
Upplåtelseavgifter	4 362 207	0	0	4 362 207
Fond för yttre underhåll	2 923 710	488 000	0	2 435 710
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 573 074</b>	<b>488 000</b>	<b>0</b>	<b>18 085 074</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 334 988	-488 000	-94 240	-2 752 748
Årets resultat	-735 718	-735 718	94 240	-94 240
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 070 706</b>	<b>-1 223 718</b>	<b>0</b>	<b>-2 846 988</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 502 368</b>	<b>-735 718</b>	<b>0</b>	<b>15 238 086</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-735 718
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 846 988
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-488 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 070 706</b>

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

183 922
<b>-3 886 784</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 238 828	1 214 087
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 227	310 324
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 405 055</b>	<b>1 524 411</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 554 780	-1 099 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 190	-362 051
Personalkostnader	Not 6	-36 790	15 770
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-124 787	-124 787
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 073 547</b>	<b>-1 570 190</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-668 492</b>	<b>-45 779</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 267	-48 461
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 226</b>	<b>-48 461</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-735 718</b>	<b>-94 240</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-735 718</b>	<b>-94 240</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	17 924 903	18 044 146
Inventarier	Not 9	11 550	17 093
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 936 453</b>	<b>18 061 240</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 939 253</b>	<b>18 064 040</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 195 629	3 139 032
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 195 629</b>	<b>3 139 032</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 195 629</b>	<b>3 139 032</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 134 882</b>	<b>21 203 072</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		15 649 364	15 649 364
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 923 710	2 435 710
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 573 074</b>	<b>18 085 074</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 334 988	-2 752 748
Årets resultat		-735 718	-94 240
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 070 706</b>	<b>-2 846 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 502 368</b>	<b>15 238 086</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 792 642	3 792 642
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 792 642</b>	<b>3 792 642</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 579 629	1 687 629
Leverantörsskulder		47 980	284 959
Skatteskulder		82 070	78 270
Övriga skulder		0	160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	130 193	121 327
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 839 872</b>	<b>2 172 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 134 882</b>	<b>21 203 072</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.

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

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	200 år	200 år
Bastu	20 år	20 år
Fiberanslutning	10 år	10 år
Torktumlare	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 011 911	985 439
Hyror bostäder	75 856	75 856
Hyror lokaler	25 448	27 000
Hyror parkering	13 200	13 200
Hyror garage	75 000	75 000
Bredbandsintäkter	37 440	37 570
Öresutjämning	-27	22
	<b>1 238 828</b>	<b>1 214 087</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Försäkringsersättning	166 227	310 324
	<b>166 227</b>	<b>310 324</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 663	17 250
	Fastighetsskötsel beställning	9 727	12 396
	Snöröjning/sandning	7 013	19 629
	Städning entreprenad	49 162	46 310
	Städning enligt beställning	1 128	6 533
	Gård	5 908	1 614
	Förbrukningsmateriel	1 170	3 735
	Brandskydd	17 782	0
	Fordon	0	1 757
		<b>94 552</b>	<b>109 224</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	35 140	2 744
	Tvättstuga	12 548	12 536
	VVS	65 650	54 871
	Ventilation	12 188	0
	Elinstallationer	3 951	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 981	0
	Tak	0	5 625
	Balkonger/altaner	0	609
	Mark/gård/utemiljö	0	3 325
	Vattenskada	475 135	223 964
		<b>607 593</b>	<b>303 674</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	183 922	0
		<b>183 922</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	31 457	37 208
	Värme	297 546	315 388
	Vatten	48 648	38 297
	Sophämtning/renhållning	70 888	54 659
		<b>448 539</b>	<b>445 552</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 452	35 093
	Självrisk	0	23 250
	Tomträttsavgäld	98 700	98 700
	Kabel-TV	7 457	7 364
	Bredband	35 880	35 880
		<b>178 489</b>	<b>200 287</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>41 685</b>	<b>40 385</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 554 780</b>	<b>1 099 122</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	4 086	0
	Juridiska åtgärder	56 266	48 881
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	22 813	22 024
	Föreningskostnader	699	1 831
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 328
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	134 264	116 579
	Förvaltningsarvoden övriga	24 875	0
	Administration	2 441	1 611
	Konsultarvode	105 653	162 197
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		<b>357 190</b>	<b>362 051</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	28 000	-12 000
	Sociala kostnader	8 790	-3 770
		<b>36 790</b>	<b>-15 770</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	99 354	99 354
	Förbättringar	19 890	19 890
	Inventarier	5 544	5 544
		<b>124 787</b>	<b>124 787</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 146 331	20 146 331
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 146 331</b>	<b>20 146 331</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 102 185	-1 982 941
	Årets avskrivningar enligt plan	-119 243	-119 243
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 221 428</b>	<b>-2 102 185</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 924 903</b>	<b>18 044 146</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 750 000	14 750 000
	Taxeringsvärde mark	17 046 000	17 046 000
		<b>31 796 000</b>	<b>31 796 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	31 200 000	31 200 000
	Lokaler	596 000	596 000
		<b>31 796 000</b>	<b>31 796 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	46 344	46 344
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>46 344</b>	<b>46 344</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-29 251	-23 707
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 544	-5 544
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-34 795</b>	<b>-29 251</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>11 549</b>	<b>17 093</b>

<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	40 520	38 041
	Klientmedel hos SBC	2 155 109	3 100 991
		<b>2 195 629</b>	<b>3 139 032</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 435 710	1 969 210
	Reservering enligt stadgar	488 000	488 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-21 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 923 710</b>	<b>2 435 710</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	1,490 %	3 792 642	3 792 642	2023-10-17
	Nordea	0,720 %	1 579 629	1 687 629	2021-10-29
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 372 271</b>	<b>5 480 271</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 579 629	-1 687 629	
			<b>3 792 642</b>	<b>3 792 642</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 832 271 kr.

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

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 079 000	11 079 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	14 000	14 000
	Sociala avgifter	4 399	4 399
	Ränta	13 772	10 120
	Avgifter och hyror	98 022	92 808
		<b>130 193</b>	<b>121 327</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Lägenheten som saknar bygglov kommer att byggas om.

Fönsterna och fönsterdörrarna kommer att renoveras.

Burspråk och entrétak kommer att renoveras och målas om.

Radiatorventiler kommer att bytas ut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÄGERSTEN den 16 / 3 2021



Åsa Skinner  
Ordförande



Mette Holmer  
Sekreterare



Anton Wetterstrand  
Kassör



Matthew Ashton  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 - 2021



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Reservoarpennan 7 & 8

Org.nr 769604-3426

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Reservoarpennan 7 & 8 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 Reservoarpenan 7 & 8 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:

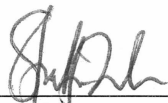
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Nacka Strand 2021-04-07



---

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 031 220	1 011 911	994 000
Hyror bostäder	76 500	75 856	75 000
Hyror lokaler	40 200	25 448	27 000
Hyror parkering	13 000	13 200	13 000
Hyror garage	75 000	75 000	75 000
Bredbandsintäkter	37 000	37 440	37 000
Öresutjämning	0	-27	0
Försäkringersättning	0	166 227	0
	<b>1 272 920</b>	<b>1 405 055</b>	<b>1 221 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-18 000	-2 663	-19 000
Fastighetskötsel beställning	-7 000	-9 727	-3 000
Fastighetskötsel gård beställning	-9 000	0	-9 000
Snöröjning/sandning	-13 000	-7 013	-13 000
Städning entreprenad	-49 000	-49 162	-52 000
Städning enligt beställning	-3 000	-1 128	-1 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Sophantering	-2 000	0	-2 000
Gård	-2 000	-5 908	-2 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 170	-3 000
Brandskydd	0	-17 782	0
	<b>-109 000</b>	<b>-94 552</b>	<b>-106 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-51 000	-35 140	-27 000
Tvättstuga	0	-12 548	0
VVS	0	-65 650	0
Ventilation	0	-12 188	0
Elinstallationer	0	-3 951	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 981	0
Vattenskada	0	-475 135	0
	<b>-51 000</b>	<b>-607 593</b>	<b>-27 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	-50 000	0	0
VVS	-87 500	0	0
Fasad	-108 000	-183 922	0
Fönster	-1 000 000	0	0
	<b>-1 245 500</b>	<b>-183 922</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-39 000	-31 457	-37 000
Värme	-329 000	-297 546	-337 000
Vatten	-39 000	-48 648	-45 000
Sophämtning/renhållning	-57 000	-70 888	-61 000
	<b>-464 000</b>	<b>-448 539</b>	<b>-480 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-37 000	-36 452	-36 000
Tomträttsavgäld	-99 000	-98 700	-99 000
Kabel-TV	-8 000	-7 457	-8 000
Bredband	-38 000	-35 880	-38 000
	<b>-182 000</b>	<b>-178 489</b>	<b>-181 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 000	-41 685	-40 407
	<b>-41 000</b>	<b>-41 685</b>	<b>-40 407</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	-4 086	0
Juridiska åtgärder	0	-56 266	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 813	-21 000
Föreningskostnader	-2 000	-699	-2 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	-1 000
Studieverksamhet	0	-1 244	0
Förvaltningsarvode	-123 000	-134 264	-92 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-24 875	0
Administration	-3 000	-2 441	-4 000
Konsultarvode	0	-105 653	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-5 000
	<b>-160 000</b>	<b>-357 190</b>	<b>-127 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-15 000	-28 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-8 790	-6 000
	<b>-21 000</b>	<b>-36 790</b>	<b>-21 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-100 000	-99 354	-100 000
Förbättringar	-20 000	-19 890	-20 000
Inventarier	-6 000	-5 544	-6 000
	<b>-126 000</b>	<b>-124 787</b>	<b>-126 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 399 500</b>	<b>-2 073 547</b>	<b>-1 108 407</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-1 126 580</b>	<b>-668 492</b>	<b>112 593</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	41	0
Låneräntor	-55 000	-67 246	-55 000
Räntekostnader skattekonto	0	-21	0
	<b>-55 000</b>	<b>-67 226</b>	<b>-55 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 181 580</b>	<b>-735 718</b>	<b>57 593</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)