

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kälkbacken 1

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 2020 och 2044.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 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

Karl Christer Lennartsson	Ordförande
Dag Josef Kjellander	Vice ordförande
Jimmy Sandberg	Ledamot
Gunilla Marianne Sar	Ledamot
Samantha Alexandra Mikaela Wattley	Ledamot

Barbro Margareta Olsson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jenny Holmberg                                      Ordinarie Extern                                      Ernst & Young AB

##### Valberedning

Benny Forsen

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2020-04-07. Extra stämma med anledning av delning av lägenhet.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÄLKBACKEN 1	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 2 flerbostadshus.

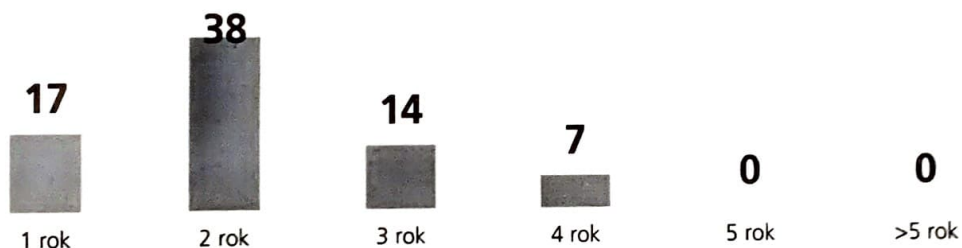
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 383 m<sup>2</sup>, varav 4 279 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 104 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola, Störtloppsvägen 1	49 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Konstateljé, Isgränd 3	55 m <sup>2</sup>	2019-03-14

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal för uthyrning	Medlemmar och hyresgäster kan hyra för fest och övernattnig. Se sep info på hemsidan om regler och priser

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'H', 'JG', 'M', and 'C'.*

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK besiktning	2020	
Installation fiber	2020	
Installation digital tvättboknings system	2020	
Portar	2020	Samtliga
Reparation av radiatorer	2019	Vissa lägenheter
Värmejustering av radiatorer	2018 - 2019	
Byte av stuprör och hängrännor	2018	
OVK besiktning	2015	
Relining	2012 - 2013	
Dränering	2011 - 2012	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2021	Hela fastigheten

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	ADB fastighetsförvaltning
Städning	Maria Tjernlund
Mark- och Trädgårdsskötsel	Maria Tjernlund
Snöröjning	Maria Tjernlund
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB /Stokab
El	Ellevio
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophantering	Stockholm Vatten Avfall/Reno Norden
Ekonomisk förvaltning	SBC
Internet operatör	Bahnhof AB
Entre mattor	Berendsen

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'K' at the top right and several other illegible marks.

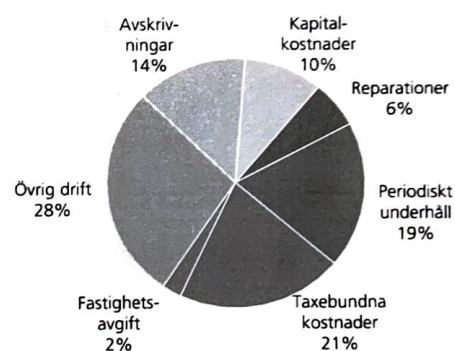
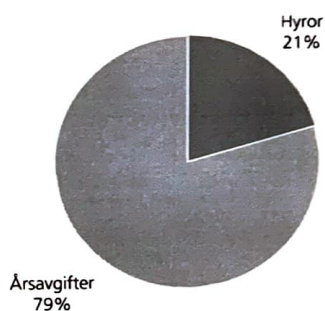
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3,40 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 584 059</b>	<b>11 619 836</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 549 679	3 478 992
Finansiella intäkter	30 421	34 696
Minskning kortfristiga fordringar	22 020	0
	<b>3 602 120</b>	<b>3 513 688</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 570 878	2 737 183
Finansiella kostnader	463 157	508 292
Ökning av kortfristiga fordringar	0	33 717
Minskning av långfristiga skulder	201 670	180 004
Minskning av kortfristiga skulder	50 350	90 269
	<b>4 286 054</b>	<b>3 549 464</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>10 900 125</b>	<b>11 584 059</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-683 934</b>	<b>-35 776</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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'K', 'M', 'S', 'E', 'R', 'P'.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Föreningsstämma** – Föreningen genomförde en extra föreningsstämma den 7 april för att besluta om delning av en lägenhet. En ordinarie föreningsstämma genomfördes den 3 juni 2020. Den ordinarie stämman hölls utomhus på en av gårdarna och styrelsen hade tagit beslut om att utöka antalet personer som man kunder företräda med fullmakt för att ge alla medlemmar förutsättning att delta under rådande pandemi.

**Fastighetskötsel** – Från och med den 1 januari 2020 har föreningen bytt teknisk förvaltare till ADB Fastighetsservice i Stockholm AB.

En brandskyddsbesiktning har genomförts samt montering av nödutgångsskyltar i samtliga gemensamma utrymmen.

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll utförd dec 2020, intyg kommer att sättas upp i portarna så snart protokoll är upprättat, eventuella åtgärder som behövs kommer att tas om hand om under 2021.

Föreningen har installerat ett helt digital tvättbokningssystem till tvättstugan och den gemensamma föreningslokalen. Det går nu att boka och boka av tvättid både på en tavla utanför tvättstugan och via dator/telefon. Dörrarna till tvättstugan och föreningslokalen har försetts med digitala lås. Det finns också möjlighet att fortsätta att bygga ut detta digitala låssystem till att innefatta alla dörrar i föreningen men styrelsen har beslutat att avvakta med detta.

Slipning, renovering och lackering av samtliga portar gjordes under våren 2020.

Under året har en tvättmaskin i föreningens gemensamma tvättstuga bytts ut.

En översyn av nycklar och lås till föreningens gemensamma utrymmen har skett under slutet av 2020.

**Fiberinstallation/Bredband** – Från och med den 1 januari 2020 ingår bredband 1000/1000 från Bahnhof i avgiften/hyran för lägenheten. Föreningen har tecknat ett avtal som löper över 3 år till och med 2022.

**Information** - Föreningen har byggt om sin hemsida och denna har fått ett uppdaterat utseende. Dessutom finns det en aktiv Facebookgrupp där medlemmar i föreningen får vara med.

**Ekonomi** – Föreningen kommer att genomföra ett byte av ekonomisk förvaltare från SBC till Nabo i samband med årsskiftet 2020/2021.

Styrelsen har fastställt budget för 2021 och beslutat att behålla avgifterna på samma nivå som 2020.

Förhandlingsframställan har skickats till hyresgästföreningen gällande höjning av hyreslägenheterna.

**Utemiljö** - Föreningen har genomfört 2 trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten. I samband med trädgårdsdagen under våren gjordes också en utrensning av gamla cyklar och barnvagnar.

En arboristfirma har gått igenom träden runt föreningen och beskurit de som behövs.

**Container för grovsopor** – Föreningen har hyrt containers för grovsopor vid tre tillfällen under året, dels efter jul och sedan en under våren och en under hösten.

Föreningen har med hjälp av den tekniska förvaltaren upphandlat avtal för fasadrenovering som skall utföras under 2021, däri ingår reparation av fasad, målning av fasad och målning av fönster på utsidan, fönsterbleck samt målning av takfötter. Renoveringen kommer att starta när vädret tillåter och kommer att genomföras i etapper under 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st  
Överlåtelser under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	749	724	685	635
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 101	1 087	1 005	1 026
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 324	9 378	9 243	9 277
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	19	17	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	180	184	176	185
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	47	45	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	106	116	130	178
Soliditet (%)	44	45	45	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 106	-384	-1 213	-1 070
Nettoomsättning (tkr)	3 548	3 478	3 297	3 116

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 279 m<sup>2</sup> bostäder och 104 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	51 990 656	0	0	51 990 656
Upplåtelseavgifter	14 295 542	0	0	14 295 542
Fond för yttre underhåll	4 682 591	1 243 119	-227 790	3 667 262
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>70 968 789</b>	<b>1 243 119</b>	<b>-227 790</b>	<b>69 953 460</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-41 352 651	-1 243 119	-156 106	-39 953 426
Årets resultat	-1 106 043	-1 106 043	383 896	-383 896
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-42 458 694</b>	<b>-2 349 162</b>	<b>227 790</b>	<b>-40 337 322</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>28 510 095</b>	<b>-1 106 043</b>	<b>0</b>	<b>29 616 138</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
K  
G  
JSP  
A

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 106 043
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-40 109 532
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 243 119
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-42 458 694</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	890 832
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-41 567 862</b>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JK", "G", "JA", and "PW".

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 548 347	3 477 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 332	1 333
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 549 679</b>	<b>3 478 992</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 787 308	-1 980 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 776	-577 283
Personalkostnader	Not 6	-221 794	-179 550
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-652 109	-652 109
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 222 987</b>	<b>-3 389 292</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-673 308</b>	<b>89 700</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 421	34 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 157	-508 292
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-432 736</b>	<b>-473 596</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 106 043</b>	<b>-383 896</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 106 043</b>	<b>-383 896</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'K' at the top, 'E' below it, and several other initials like 'M', 'JS', 'AW' at the bottom right.



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,13	53 451 001	54 103 110
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>53 451 001</b>	<b>54 103 110</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>53 451 001</b>	<b>54 103 110</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 037	1 272
Övriga fordringar Not 9	470 543	1 024 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	18 658
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>472 580</b>	<b>1 044 303</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	10 566 858	10 701 088
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 566 858</b>	<b>10 701 088</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 039 438</b>	<b>11 745 392</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>64 490 439</b>	<b>65 848 502</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'K' at the top, and 'AW' at the bottom right.

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 286 198	66 286 198
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 682 591	3 667 262
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 968 789</b>	<b>69 953 460</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-41 352 651	-39 953 426
Årets resultat		-1 106 043	-383 896
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-42 458 694</b>	<b>-40 337 322</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 510 095</b>	<b>29 616 138</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 909 972	26 430 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 909 972</b>	<b>26 430 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 120 000	8 801 642
Leverantörsskulder		154 779	256 004
Skatteskulder		227 456	227 628
Övriga skulder		44 117	54 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	524 020	462 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 070 372</b>	<b>9 802 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 490 439</b>	<b>65 848 502</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 A large stylized signature at the top right.  
 A signature below it.  
 A signature to the left.  
 A signature at the bottom right.

## 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 periodisering 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 / 20 år	10 / 20 år
Bredband	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 814 936	2 721 455
Hyror bostäder	584 871	576 441
Hyror lokaler	104 567	103 788
Hyror parkering	37 800	36 350
Hyror förråd	2 700	1 800
Elintäkter	-7 758	18 658
Gemensamhetslokal	1 500	12 200
Avgift andrahandsuthyrning	9 841	7 001
Öresutjämning	-109	-33
	<b>3 548 347</b>	<b>3 477 659</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 332	1 333
	<b>1 332</b>	<b>1 333</b>

K  
G  
BSP  
M  
DW

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	55 688	27 645
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 625	42 750
	Snöröjning/sandning	625	33 563
	Städning entreprenad	31 250	57 984
	Städning enligt beställning	4 000	900
	Mattvätt/Hyrmattor	20 717	21 857
	OVK Obl. Ventilationskontroll	52 250	0
	Myndighetstillsyn	11 250	0
	Gemensamma utrymmen	248	405
	Gård	10 169	15 779
	Serviceavtal	16 995	7 831
	Förbrukningsmateriel	3 334	5 860
	Störningsjour och larm	5 196	0
	Brandskydd	13 912	1 016
	Fordon	0	330
		<b>254 259</b>	<b>215 919</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	10 885	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 191
	Tvättstuga	24 412	13 313
	Källare	563	0
	Entré/trapphus	75 909	7 538
	Lås	21 442	12 467
	VVS	20 940	7 461
	Värmeanläggning/undercentral	0	36 300
	Ventilation	0	3 213
	Elinstallationer	93 574	11 796
	Bredband	3 538	2 688
	Tak	16 716	0
	Fönster	2 381	6 493
	Mark/gård/utemiljö	12 156	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 920	6 845
		<b>288 436</b>	<b>111 305</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	20 163
	Tvättstuga	57 213	0
	Entré/trapphus	250 038	0
	Lås	42 573	0
	Elinstallationer	0	77 334
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	203 239	0
	Mark/gård/utemiljö	337 769	130 293
		<b>890 832</b>	<b>227 790</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	65 252	85 068
	Värme	788 088	806 937
	Vatten	56 569	208 189
	Sophämtning/renhållning	36 611	42 733
	Grovsopor	29 773	22 662
		<b>976 293</b>	<b>1 165 589</b>

*J*  
*G*  
*MA* *BSP*  
*AW*

**Not 4  
forts.**

	2020	2019
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	98 839	99 386
Kabel-TV	19 393	19 156
Bredband	143 552	29 452
	<b>261 784</b>	<b>147 994</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>115 704</b>	<b>111 752</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 787 308</b>	<b>1 980 350</b>

**Not 5**

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kreditupplysning	790	699
Tele- och datakommunikation	2 465	1 401
Juridiska åtgärder	317 375	144 652
Inkassering avgift/hyra	3 135	4 250
Hysesförluster	0	80
Revisionsarvode extern revisor	31 875	31 250
Föreningskostnader	438	22 276
Styrelseomkostnader	123	0
Förvaltningsarvode	150 564	242 136
Administration	11 750	14 809
Korttidsinventarier	0	9 298
Konsultarvode	36 391	99 702
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 870	6 730
	<b>561 776</b>	<b>577 283</b>

**Not 6**

PERSONALKOSTNADER	2020	2019
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	175 033	141 500
Sociala kostnader	46 761	38 050
	<b>221 794</b>	<b>179 550</b>

**Not 7**

AVSKRIVNINGAR	2020	2019
Byggnad	327 100	327 100
Förbättringar	325 009	325 009
	<b>652 109</b>	<b>652 109</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 911 740	58 911 740
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 911 740</b>	<b>58 911 740</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 808 629	-4 156 520
	Årets avskrivningar enligt plan	-652 109	-652 109
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 460 739</b>	<b>-4 808 629</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>53 451 001</b>	<b>54 103 110</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 426 274	21 426 274
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	42 460 000	42 460 000
	Taxeringsvärde mark	42 250 000	42 250 000
		<b>84 710 000</b>	<b>84 710 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	84 000 000	84 000 000
	Lokaler	710 000	710 000
		<b>84 710 000</b>	<b>84 710 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Osäkra kundfordringar	20 200	20 200
	Skattekonto	115 369	119 496
	Klientmedel hos SBC	333 267	882 971
	Fordringar kreditfakturer	1 707	1 707
		<b>470 543</b>	<b>1 024 374</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Elintäkter	0	18 658
		<b>0</b>	<b>18 658</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	3 667 262	3 135 805
	Reservering enligt stadgar	1 243 119	1 243 119
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-227 790	-711 662
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 682 591</b>	<b>3 667 262</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<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>
Handelsbanken	1,290 %	7 800 000	7 880 000	2023-06-01
Handelsbanken	1,140 %	7 000 000	7 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,600 %	8 000 000	8 000 000	2022-12-30
Handelsbanken	0,790 %	4 649 972	4 691 642	2024-10-30
Handelsbanken	1,350 %	3 950 000	3 990 000	2021-01-05
Handelsbanken	1,150 %	3 630 000	3 670 000	2022-07-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 029 972</b>	<b>35 231 642</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 120 000	-8 801 642	
		<b>30 909 972</b>	<b>26 430 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 979 972 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

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vatten	0	37 288
Sophämtning	0	10 581
Arvoden	126 133	93 000
Sociala avgifter	35 000	26 000
Ränta	32 316	24 354
Avgifter och hyror	271 721	271 082
OVK	52 250	0
Konsultarvode	6 600	0
	<b>524 020</b>	<b>462 305</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadrenovering, Fönstermålning, OVK komplettering för dom 8 källarlägenheterna

*[Handwritten signatures and initials]*

---

## Styrelsens underskrifter

---

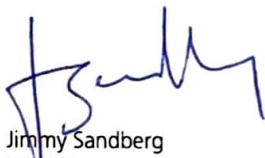
HÄGERSTEN den 29/4 2021



Karl Christer Lennartsson  
Ordförande



Dag Josef Kjellander  
Vice ordförande



Jimmy Sandberg  
Ledamot

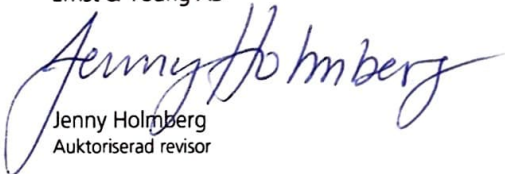


Gunilla Marianne Sar  
Ledamot



Samantha Alexandra Mikaela Wattley  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021  
Ernst & Young AB



Jenny Holmberg  
Auktoriserad revisor





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källbacken 1, org.nr 769619-5945

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källbacken 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

78

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kalkbacken 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betydande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 maj 2021

Ernst & Young AB



Jenny Holmberg  
Auktoriserad revisor