

Årsredovisning 2020

Brf Annedalsterrassen 2

Org nr 769620-3251



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Annedalsterrassen 2, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 januari 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade den 25 november 2010 Annedalsbyggmästarna 1 AB, org nr 556764-2441, som också var innehavare till tomträtten i fastigheten Baltic 21. Annedalsbyggmästarna 1 AB överlät den 25 november 2010 tomträtten till fastigheten Baltic 21 till bostadsrättsföreningen genom så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på tomträtten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 51 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 128 kvm. Föreningen äger garage i plan 0 med 36 platser, infart sker via fastigheten Baltic 22.

Fastigheten upplåts med tomträtt och är belägen i exploateringsområdet Annedal i Mariehäll, Bromma. Tomträttsavgälden är fn 482 100 kronor per år.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen delar gemensam gård med Baltic 22 (grannföreningen Brf Annedalsterrassen 1) samt gemensam nedfart i garage och avskiljande brandvägg mellan garagen. Föreningens andelstal är 1 av totalt 2.

Föreningen deltar i GA-anläggning för sopsug som omfattar hela Annedal. Anläggningen är inte fullt utbyggd och andelstalet sätts i relation till antal ansluta kvarter (ljus BTA) och korrigeras i samband med att nya kvarter ansluter. Förvaltningen sker genom Agnes Cecilia Sopsug SFF.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift: Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare får hel avgiftsbefrielse i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 123 838 tkr, varav byggnadsvärdet är 78 838 tkr och markvärdet är 45 000 tkr. Värdeår är 2012.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning: Nytorget Fastighets AB

Ventilation: Ventkontroll

Grönskötsel: Berg och Landskap

Städning: Ren Standard

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 13 september 2012.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 608 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm boarea för föreningens hus. Styrelsen rekommenderar att totalt 144 000 kr (ca 35 kr/kvm) av årets resultat avsätts till fond för yttre underhåll för att säkerställa att kommande underhållsåtgärder kan genomföras med god ekonomi.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2020 haft följande sammansättning:

Veronica Skarper Palmgren	Ordförande
Christer Dahl	avgått juni 2020
Christer Hamberg	Ledamot
Bosse Karboub	Ledamot
Håkan Schön	Ledamot

Soran Amed	Suppleant
Jimmy Gustafsson	Suppleant
Mattias Stagliano	Suppleant
Anna-Carin Torsell	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (10) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Försäkring.

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Nathalie Vaardahl

Sara Gustafsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har valt att förnya lånen med 3-månaders rörlig ränta samt öppna ett nytt separat konto för underhållsfonden.

Styrelsen har haft fokus på att fortsatt säkerställa en god teknisk förvaltning och skötsel av fastigheten som närmar sig 10 år. Planerade underhållsåtgärder har utförts i linje med den 10 åriga underhållsplanen som togs fram och presenterades på årsstämman 2020. Större underhållsåtgärder inkluderade en hel del plåtarbeten på tak och hängrännor, infästning av tak över portentréer samt åtgärder på fönsterbleck hos medlemmar som anmält att de stördes av droppljud.

Föreningen färdigställde förstärkningsarbeten och målning av källardörrar samt besiktigade och åtgärdade vissa infästningar av balkongräcken som mattats. En mindre vattenskada i lägenhet inträffade p.g.a. läckande rör i diskmaskinen vilket hanterades av vår tekniska förvaltare och försäkringsbolaget.

En obligatorisk ventilationskontroll har genomförts under året. Anmärkningarna är åtgärdade och OVK:n godkänd.

Föreningsaktiviteterna har i stort uteblivit p.g.a. COVID som också medförde att stämman hölls digitalt. Dock har föreningen genomfört grovsopsinsamling och bortforsling.

En större rabattreovering genomfördes tillsammans med grannföreningen på gården mellan husen som var uppskattad. Fortsatt utveckling av gården kommer ske i samverkan med grannföreningen kommande år. Även i år uppfördes en gran på gården där det traditionella glöggminglet tyvärr uteblev p.g.a. COVID.

Miljörummet fick fler pappersbehållare, rummet omorganiserades och en viss allmän upprustning skedde.

Föreningen fortsätter med krukplanteringar vid entréerna mot gården och i år har vi också köpt in en sittmöbel till port 59 så att man kan vänta in sitt sällskap eller skjuts mer bekvämt.

En av våra medlemmar såg till att hörnet blev fint pyntat till jul och nyår vilket var uppskattat.

Styrelsen biföll medlems önskan att sätta upp rumsdelare i lägenheten efter det att medlemmen följt instruktioner från vår tekniska förvaltare samt bekostat nödvändig injustering av ventilation.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 83 (81) medlemmar. Under året har nio (sju) medlemmar tillträtt samt sju (sju) medlemmar utträtt ur föreningen vid fem (fem) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 940	2 944	2 940	2 987	3 009
Resultat efter finansiella poster	-1 744	-1 133	-852	-1 172	-1 125
Soliditet (%)	78,12	78,15	77,99	77,89	77,76
Avskrivningar	-1 674	-1 674	-1 674	-1 674	-1 674
Resultat exkl avskrivningar	70	541	822	502	547
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,58	0,63	0,40	1,57	1,87
Fastighetslån kr/kvm	8 200	8 273	8 467	8 539	8 660
Årsavgifter kr/kvm	608	608	608	675	675

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 176 000	61 194 000	577 000	-6 276 151	-1 132 953	124 537 896
Disposition av föregående års resultat:			144 000	-1 276 953	1 132 953	0
Årets resultat					-1 744 008	-1 744 008
Belopp vid årets utgång	70 176 000	61 194 000	721 000	-7 553 104	-1 744 008	122 793 888

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 553 104
årets förlust	-1 744 008
	-9 297 112
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	144 000
i ny räkning överföres	-9 441 112
	-9 297 112

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 939 873	2 943 913
Summa rörelseintäkter		2 939 873	2 943 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 546 149	-1 987 680
Övriga externa kostnader	4	-191 248	-146 820
Personalkostnader	5	-74 592	-50 728
Avskrivningar		-1 673 700	-1 673 700
Summa rörelsekostnader		-4 485 689	-3 858 928
Rörelseresultat		-1 545 816	-915 015
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 192	-217 938
Summa finansiella poster		-198 192	-217 938
Resultat efter finansiella poster		-1 744 008	-1 132 953
Årets resultat		-1 744 008	-1 132 953

Balansräkning	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	20 866 808	21 091 182
Summa immateriella anläggningstillgångar		20 866 808	21 091 182
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	134 548 636	135 997 962
Summa materiella anläggningstillgångar		134 548 636	135 997 962
Summa anläggningstillgångar		155 415 444	157 089 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 965	2 965
Övriga fordringar	8	1 545 782	2 037 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	214 546	230 072
Summa kortfristiga fordringar		1 763 293	2 270 309
Summa omsättningstillgångar		1 763 293	2 270 309
SUMMA TILLGÅNGAR		157 178 737	159 359 453

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

131 370 000

131 370 000

Fond för yttre underhåll

721 000

577 000

Summa bundet eget kapital

132 091 000

131 947 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 553 104

-6 276 151

Årets resultat

-1 744 008

-1 132 953

Summa fritt eget kapital

-9 297 112

-7 409 104

Summa eget kapital

122 793 888

124 537 896

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

0

33 850 000

Summa långfristiga skulder

0

33 850 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

33 850 000

300 000

Leverantörsskulder

28 062

199 830

Skatteskulder

56 760

54 520

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

450 027

417 207

Summa kortfristiga skulder

34 384 849

971 557

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

157 178 737

159 359 453

Kassaflödesanalys

Not
1

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 744 008

-1 132 953

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 673 700

1 673 700

Betald skatt

-28 284

28 383

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-98 592

569 130

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

-2 965

Förändring av kortfristiga fordringar

15 526

-1 950

Förändring av leverantörsskulder

-171 768

113 227

Förändring av kortfristiga skulder

59 321

14 719

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-195 513

692 161

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-300 000

-800 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000

-800 000

Årets kassaflöde

-495 513

-107 839

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 010 722

2 118 561

Likvida medel vid årets slut

1 515 209

2 010 722

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 507 832	2 507 832
P-plats och garage	432 041	431 245
Övriga intäkter	0	4 836
	2 939 873	2 943 913

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	167 548	211 394
Trädgårdsskötsel	41 213	33 454
Städkostnader	72 400	69 500
Hyra av entrémattor	21 516	22 031
Snöröjning/sandning	13 915	32 892
Hisskostnader	38 733	30 617
Gemensamhetsanläggning	62 464	78 051
Reparationer	106 321	135 735
Trädgård och utemiljö	5 905	19 000
Planerat underhåll	126 224	1 738
Underhåll tak	214 125	0
Underhåll källarutrymmen	58 750	0
Underhåll VA	97 649	60 000
Underhåll ventilation	26 250	0
OVK besiktning	42 382	0
Underhåll balkong, räcke till takterrass	128 593	0
Planteringar av träd och buskar	163 904	0
Fastighetsel	143 732	163 982
Uppvärmning	273 808	287 929
Vatten och avlopp	73 615	69 068
Avfallshantering	25 773	31 413
Försäkringskostnader	41 461	32 757
Tomträttsavgäld	497 075	542 000
Kabel-tv	28 627	21 560
Bredband	37 978	48 360
Självrisker	0	93 000
Förbrukningsinventarier	23 072	0
Förbrukningsmaterial	13 116	3 199
	2 546 149	1 987 680

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	28 380	28 380
Telefoni	874	422
Hemsida	139	139
Porto	3 318	3 990
Revisionsarvode	15 000	14 500
Ekonomisk förvaltning	79 750	74 264
Bankkostnader	1 500	2 500
Underhållsplan	48 750	0
Övriga poster	13 537	22 625
	191 248	146 820

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	56 760	37 200
Övriga arvoden	0	1 400
Sociala avgifter	17 832	12 128
	74 592	50 728

Not 6 Tomträtter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 437 426	22 437 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 437 426	22 437 426
Ingående avskrivningar	-1 346 244	-1 121 870
Årets avskrivningar	-224 374	-224 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 570 618	-1 346 244
Utgående redovisat värde	20 866 808	21 091 182

Avgälden är för närvarande 482 100 kronor per år.

Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 932 574	144 932 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 932 574	144 932 574
Ingående avskrivningar	-8 934 612	-7 485 286
Årets avskrivningar	-1 449 326	-1 449 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 383 938	-8 934 612
Utgående redovisat värde	134 548 636	135 997 962
Taxeringsvärden byggnader	78 838 000	78 838 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	123 838 000	123 838 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	30 574	50
Avräkningskonto förvaltare	1 515 208	2 010 722
Under utredning	0	26 500
	1 545 782	2 037 272

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	35 515	34 358
Fastighetsjour	7 320	7 005
Tomträttsavgäld	120 525	135 500
Bredband	13 740	12 090
Sopsug SFF	15 627	15 616
Ekonomisk förvaltning	21 819	19 937
Snöjour	0	2 601
Nytorget, krediterad faktura	0	2 965
	214 546	230 072

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,40	2021-12-07	12 000 000	12 000 000
Nordea	0,40	2021-12-07	12 000 000	12 000 000
Nordea	0,40	2021-12-07	9 850 000	10 150 000
			33 850 000	34 150 000
Kortfristig del av långfristig skuld			33 850 000	300 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 33 850 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	9 402	14 650
Styrelsearvoden	38 205	38 205
Sociala avgifter	12 004	12 004
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	13 967	12 323
Fjärrvärme	34 378	36 030
Avfallskostnader	2 152	2 120
Vatten och avlopp	18 277	17 337
Städ	1 250	0
Fastighetsskötsel	3 966	28 050
Trädgårdsskötsel	0	4 085
Snöröjning	0	2 006
Reparationer	66 595	0
Förutbetalda avgifter och hyror	234 831	235 397
	450 027	417 207

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Veronica Skarper Palmgren
Ordförande

Mattias Stagliano

Christer Hamberg

Håkan Schön

Bosse Karboub

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BoRev Revisionsbyrå AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Annedalsterrassen_2.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-19 10:37:32

Dokumentet är undertecknat av:

 HÅKAN SCHÖN (19610203XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-18 22:15:05
 G Veronica D Skarper Palmgren (19690204XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-17 18:53:45
 CHRISTER ALBIN HAMBERG (19730315XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-19 09:37:35
 MATTIAS MO STAGLIANO (19860705XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-17 19:30:34
 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2021-05-19 10:37:32
 BOSSE KARBOUB (19650421XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-17 19:16:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Annedalsterrassen_2.pdf (1078688 byte)

9E14A22115A3F07E0BC44774636F39F0580F67724550E1369F38557FB93290C6C60CDA821FC2C6287F1E
11E1FD9EBC029575E4030F470C1F6F0C55EA6BA86078

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 2, org.nr 769620-3251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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.

Digitalt signerad

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	BklaPJUMtO-HkAwy8fYu
Document	Brf Annedalsterrassen 2 - revisionsberättelse 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Tomas Ericson

Signing parties

Tomas Ericson	tomas.ericson@borev.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
---------------	------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se
2021-05-19 10:43:09 CEST,

Clicked invitation link Tomas Ericson
Amazon CloudFront,2021-05-19 10:43:31 CEST,IP address: 85.24.131.81

Document signed by TOMAS ERICSON
Birth date: 28/08/1978,2021-05-19 10:44:12 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

