

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minnet nr 13

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 2009-11-12 och 2029-11-12.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-17 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

Benjamin Molund	Ordförande
Adam Bills	Ledamot
Fredrik Nilsson	Ledamot

Frida Elvira Cedergren	Suppleant
Malin Anna Catharina Rådemar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra

Ordinarie Extern

KPMG Bohlins AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-27. Andra extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar, första hölls 2019-12-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MINNET 13	1945	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

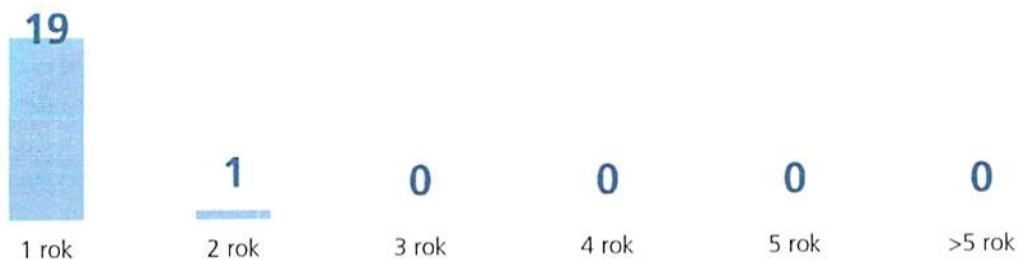
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 747 m², varav 747 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd
Trapphus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009-11-12 och sträcker sig fram till 2029-11-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll entré	2020	Sommararbete
Radon Kontroll	2019	
Täthetskontroll skorsten	2019	
Energideklaration	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	
Årlig genomgång av brandskydd	2018	
Stamspolning	2018	
Dränering av fastighet	2018	
Stambyte i bottenplatta i LGH 1002	2017	Vattenskada från vertikalt avloppsrör i LGH 1002
Fiberinstallation	2015 - 2016	Övergång till fibernät Övergång till fibernät I samband med omläggning av tak I samband med omläggning av tak Projektledning av SBC
TV-mottagning	2015 - 2016	
Internetanslutning	2015 - 2016	
Hussockel renovering	2014	
Röklucka utbytt	2014	
Renovering tak	2014	
Ny tvättmaskin	2013	
Trapphus och säkerhetsdörrar	2012	
Uteplats	2011	
Stamspolning	2009	
TV-mottagning	2007	
Motorvärmare	2007	
Fönsterrenovering	2006 - 2007	
Fjärrvärmeinstallation	2004	Övergång till digitalt nät
Elstambyte	1994	
Rörstambyte	1994	
Omputsning av fasad	1994	
Nytt gårdsbjälklag	1994	
Omläggning av tak	1994	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fuktmätning i huset	2021	Genomförs i samband med byggnation av balkonger Efter installation av nya element Eventuellt trasig servis på kommunala sidan, undersökning krävs
Byte av radiatorer	2021	
Översyn värmecentral Norrenergi	2021	
VA-servis översyn	2021	
Omläggning grus	2022	Uppskattat utbyte
Utbyte tvättmaskiner	2022	

u

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Leverans fjärrvärme	Norrenergi AB
Nyttjanderätt telekommunikation	Hi3G AB

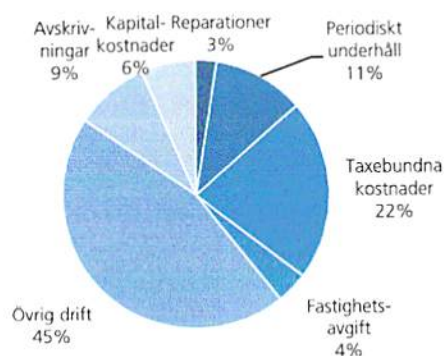
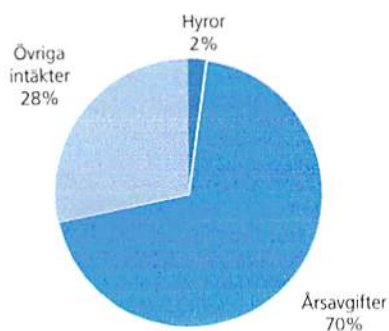
Föreningens ekonomi

Ett balkongtillägg görs om 500 kr/månad, se ovan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	344 640	391 367
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	735 481	631 622
Finansiella intäkter	38	26
Ökning av långfristiga skulder	974 368	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 078	0
	1 711 965	631 648
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	625 232	563 799
Finansiella kostnader	48 921	56 287
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 028 156	0
Ökning av kortfristiga fordringar	100 954	0
Minskning av långfristiga skulder	0	25 632
Minskning av kortfristiga skulder	0	32 656
	1 803 263	678 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	253 343	344 640
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-91 298	-46 726

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avhysning och försäljning exekutiv auktion lgh 1106

Den 22 januari 2020 avhyses bostadsrättshavaren till lägenhet 1106 enligt beslut av Kronofogden, målnummer 01-194502-19. Beslut om exekutiv auktion tas 10 februari 2020 och detta avklaras 27 april 2020. Hela förfarandet inleddes i december 2018.

Antagande nya stadgar

Den 17 mars 2020 antas föreningens nya stadgar efter att ha röstats igenom på två extrastämmor. Huvudsyftet med nya stadgarna var att möjliggöra en höjning av årsavgiften till följd av byggnation av balkonger, samt modernisering av stadgarna i övrigt.

Påbörjad byggnation balkonger

Den 14 september 2020 beviljas föreningen bygglov för att bygga balkonger för samtliga lägenheter på våning 1, 2 och 3. Entreprenadavtal med WMP Balkong AB undertecknat 1 november 2020 (revidering av originalavtal undertecknat 31 oktober 2019). Totalentreprenadkostnad 2 322 000 kr exkl. moms. Byggnationen påbörjades i oktober 2020 och planeras slutföras i mars 2021.

Föreningen beslutar att finansiera hela byggnationen genom att höja avgifter med 500 kr/mån som läggs till årsavgifterna som ett balkongtillägg. Nya element finansieras av föreningen, medan tillägg som nya persienner och omdragning av rör i 1,5-rumslägenheterna bekostas av medlemmarna var för sig.

Fuktskada lgh 1106

I samband med renovering av lgh 1106 under sommaren 2020 har rör troligen bilats sönder då vatten rann genom bjälklaget till pannrummet rakt under. Styrelsen har anlitat Polygon att undersöka detta närmre och senare Lidingöbygg att genomföra nödvändiga renoveringar. Kostnaden kommer bekostas av medlemmen ägande lgh 1106 som varit vårdslös i detta avseende.

Ändringar i styrelsen

Styrelsen beslutade 15 november 2020 att tillsätta Benjamin Molund som ny ordförande då Filip Hallberg flyttade. Benjamins plats som suppleant togs över av Elvira Cedergren.



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	661	661	661
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 109	3 805	3 839	3 873
Elkostnad/m ² totalyta	19	23	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	151	167	171	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	35	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	75	74	74
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5	-55	-57	-365
Nettoomsättning (tkr)	605	585	582	584

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 747 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 110	0	0	40 110
Upplåtelseavgifter	132 000	0	0	132 000
Fond för yttre underhåll	150 655	45 600	0	105 055
S:a bundet eget kapital	322 765	45 600	0	277 165
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-842 441	-45 600	-54 601	-742 240
Årets resultat	-4 797	-4 797	54 601	-54 602
S:a ansamlad förlust	-847 238	-50 397	0	-796 841
S:a eget kapital	-524 473	-4 797	0	-519 676

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 797
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-796 842
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 600
summa balanserat resultat	-847 239

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

81 250
-765 989

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	604 530	585 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 951	46 478
Summa rörelseintäkter		735 481	631 622
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-418 279	-332 976
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 953	-243 966
Personalkostnader	Not 6	0	13 142
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-66 163	-66 163
Summa rörelsekostnader		-691 395	-629 963
RÖRELSERESULTAT		44 086	1 659
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 921	-56 287
Summa finansiella poster		-48 883	-56 261
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 797	-54 602
ÅRETS RESULTAT		-4 797	-54 602

ll

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	2 012 187	2 078 350
Pågående byggnation	Not 9	1 028 156	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 040 343	2 078 350
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 042 343	2 080 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 581	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	344 949	344 873
Summa kortfristiga fordringar		354 530	344 873
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		354 530	344 873
SUMMA TILLGÅNGAR		3 396 873	2 425 224

✓

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 110	172 110
Fond för yttre underhåll	Not 12	150 655	105 055
Summa bundet eget kapital		322 765	277 165
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-842 441	-742 240
Årets resultat		-4 797	-54 602
Summa fritt eget kapital		-847 238	-796 841
SUMMA EGET KAPITAL		-524 473	-519 676
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 384 000	1 316 051
Summa långfristiga skulder		1 384 000	1 316 051
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 432 424	1 526 005
Leverantörsskulder		10 235	45 171
Skatteskulder		2 312	1 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	92 375	56 401
Summa kortfristiga skulder		2 537 346	1 628 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 396 873	2 425 224

ll

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	30 år, 20 år	30 år, 20 år
Fönster	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	511 814	493 767
Hyror parkering	16 425	16 200
Värmeintäkter	76 369	75 255
Öresutjämning	-79	-79
	604 530	585 144

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	130 951	46 478
	130 951	46 478



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 184
	Städning entreprenad	23 473	26 676
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 933
	Sotning	3 875	0
	Myndighetstillsyn	0	7 645
	Gemensamma utrymmen	0	526
	Sophantering	5 001	0
	Gård	299	0
	Förbrukningsmateriel	1 359	272
	Brandskydd	14 680	0
		48 687	39 236
	Reparationer		
	Tvättstuga	381	0
	Lås	4 670	1 175
	VVS	0	11 301
	Värmeanläggning/undercentral	3 810	0
	Ventilation	2 000	0
	Vattenskada	8 441	0
		19 302	12 476
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	81 250	0
		81 250	0
	Taxebundna kostnader		
	El	14 531	17 154
	Värme	112 575	124 394
	Vatten	21 788	26 118
	Sophämtning/renhållning	12 095	22 772
		160 989	190 438
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 774	22 898
	Självrisk	25 000	15 000
	Kabel-TV	4 065	4 005
	Bredband	21 632	21 383
		79 471	63 286
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 580	27 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	418 279	332 976

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	770	501
	Juridiska åtgärder	11 860	114 326
	Inkassering avgift/hyra	17 596	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	11 875
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseormkostnader	220	0
	Förvaltningsarvode	87 004	85 680
	Administration	66 223	790
	Konsultarvode	10 036	30 388
		206 953	243 966

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	-10 000
	Sociala kostnader	0	-3 142
		0	-13 142
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	24 827	24 827
	Förbättringar	41 336	41 336
		66 163	66 163
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 425 559	3 425 559
	Utgående anskaffningsvärde	3 425 559	3 425 559
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 347 208	-1 281 045
	Årets avskrivningar enligt plan	-66 163	-66 163
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 413 372	-1 347 208
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 012 187	2 078 350
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	118 000	118 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
		15 200 000	15 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 200 000	15 200 000
		15 200 000	15 200 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 028 156	0
		1 028 156	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

W

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	231	233
	Klientmedel hos SBC	253 343	344 640
	Fordringar	91 375	0
		344 949	344 873

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	105 055	478 205
	Reservering enligt stadgar	45 600	45 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-418 750
	Vid årets slut	150 655	105 055

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,870 %	1 000 000	0	2025-12-01
	Handelsbanken	1,150 %	1 066 430	1 077 926	2021-09-01
	Handelsbanken	1,550 %	289 709	292 993	2021-02-15
	Handelsbanken	1,550 %	201 660	204 012	2021-03-04
	Handelsbanken	1,580 %	235 625	238 125	2021-03-01
	Handelsbanken	1,550 %	200 000	200 000	2021-03-15
	Handelsbanken	1,210 %	193 000	193 000	2023-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	191 000	195 000	2022-06-01
	Handelsbanken	1,210 %	189 000	191 000	2021-06-01
	Handelsbanken	1,550 %	250 000	250 000	2021-01-25
	Summa skulder till kreditinstitut		3 816 424	2 842 056	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 432 424	-1 526 005	
			1 384 000	1 316 051	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 688 264 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 028 419	2 970 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	4 373	4 364
	Sophämtning	1 771	1 625
	Arvoden	5 000	5 000
	Sociala avgifter	1 571	1 571
	Ränta	3 481	4 091
	Avgifter och hyror	67 868	39 750
	Brandskydd	8 312	0
		92 376	56 401

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byggnation balkonger Byggnation av balkonger fortsätter även under 2021.
	Fuktskada lgh 1106 Återställande av denna fortsätter under 2021.

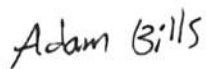
12

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 4 / 5 2021



Benjamin Molund
Ordförande



Adam Bills
Ledamot



Fredrik Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 6 2021



Katrine Elbra
Godkänd revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minnet nr 13, org. nr 702001-4374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minnet nr 13 för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 upp-lyser, 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 huruvida 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 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 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. 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 åsidosättning 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Minnet nr 13 för år 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 betryggande 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, eller
- 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.

Solna 2021-06-06

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	493 000	511 814	493 000
Hyror parkering	27 000	16 425	16 000
Värmeintäkter	75 255	76 369	77 000
Öresutjämning	0	-79	0
Övriga intäkter	45 000	130 951	44 200
	640 255	735 481	630 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-1 000
Städning entreprenad	-25 500	-23 473	-28 000
Mattvätt/Hyrmattor	-2 000	0	0
Sotning	0	-3 875	0
Myndighetstillsyn	0	0	-13 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sophantering	0	-5 001	0
Gård	0	-299	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 359	-2 000
Brandskydd	-15 000	-14 680	-5 000
	-46 500	-48 687	-50 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	0
Tvättstuga	0	-381	0
Lås	-2 000	-4 670	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 810	0
Ventilation	0	-2 000	0
Vattenskada	0	-8 441	-15 000
	-12 000	-19 302	-15 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-81 250	0
	0	-81 250	0
Taxebundna kostnader			
El	-18 000	-14 531	-18 000
Värme	-125 000	-112 575	-133 000
Vatten	-27 000	-21 788	-26 000
Sophämtning/renhållning	-24 000	-12 095	-13 000
	-194 000	-160 989	-190 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-28 774	-21 000
Självrisk	0	-25 000	0
Kabel-TV	-4 000	-4 065	-5 000
Bredband	-22 000	-21 632	-23 000
	-56 000	-79 471	-49 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 000	-28 580	-27 558
	-28 000	-28 580	-27 558

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-306	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-770	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-11 860	-50 000
Inkassering avgift/hyra	0	-17 596	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-12 500	-12 000
Föreningskostnader	-500	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-220	-2 000
Förvaltningsarvode	-91 000	-87 004	-88 000
Administration	-1 000	-66 223	-3 000
Konsultarvode	0	-10 036	0
	-105 500	-206 953	-157 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-25 000	-24 827	-25 000
Fasader/balkonger K3	-66 000	0	-60 000
Förbättringar	-42 000	-41 336	-42 000
	-133 000	-66 163	-127 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-575 000 -691 395 -615 558

RÖRELSERESULTAT

65 255 44 086 14 642

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-2	0
Låneräntor	-80 000	-48 921	-120 000
	-80 000	-48 883	-120 000

RESULTAT

-14 745 -4 797 -105 358