



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Reservoarpennan 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Reservoarpennan 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 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1982-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-07 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

Julia Di Costa	Ledamot
Anna Malin Christina Nilsson	Ledamot
Lars Niklas Söderberg	Ledamot

Karl Andreas Leetmaa	Suppleant
Britta Eleonora Lindberg	Suppleant
Nneka Teresa Odu	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Wictor Dahlström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-14. Extra stämma med anledning av val av ny ledamot.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RESERVOARPEN 1	1983	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

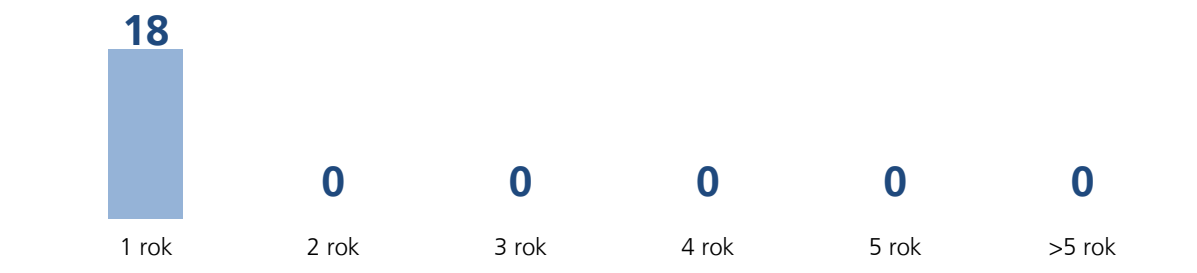
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 720 m², varav 684 m² utgör lägenhetsyta och 36 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	36 m ²	

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Uppdatering av utomhus belysning	2019
Radonåtgärd	2017 - 2018
Radonåtgärd	2016 - 2017
Radonåtgärd	2014 - 2015
Byte av termostater	2014
Radonåtgärd	2012 - 2013
Installation av säkerhetsdörrar	2008
fönsterrenovering	2004
Rörstambyte	2002
Elstambyte	1997
Planerat underhåll	År
Fasadrenovering	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

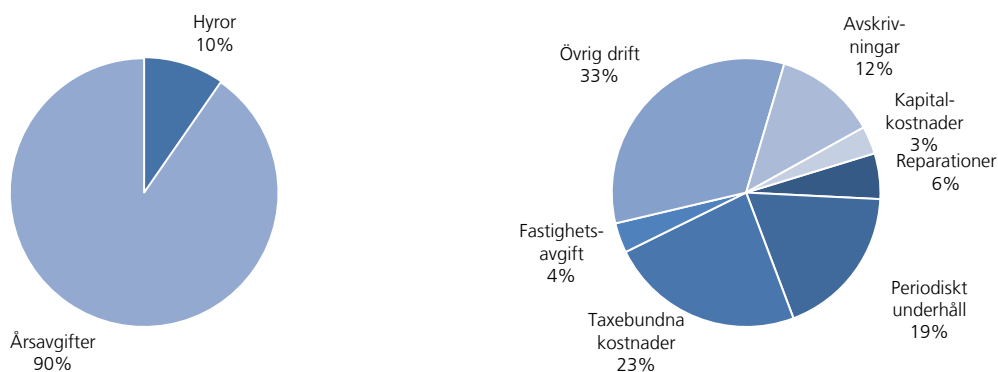
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Systematiskt Brandunderhåll	Brandsäkra AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	853 799	785 799
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	621 660	619 000
Finansiella intäkter	20	5
Ökning av kortfristiga skulder	7 321	19 917
	629 001	638 922
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	673 487	485 418
Finansiella kostnader	26 483	25 378
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	226 146
Minskning av långfristiga skulder	33 980	33 980
	733 950	770 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	748 850	853 799
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-104 949	68 000

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målat och fräschat upp tvättstugan
- Installerat sophus med sopsortering
- Upprättat Systematiskt brandskydd med Brandsäkra AB
- OVK på samtliga lägenheter och lokal

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	821	817	867	867
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 467	1 467	1 417	1 367
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 252	2 301	2 482	2 534
Elkostnad/m ² totalyta	27	29	29	24
Värmekostnad/m ² totalyta	162	174	187	181
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	25	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	35	35	50
Soliditet (%)	51	53	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-177	7	-45	-40
Nettoomsättning (tkr)	622	619	620	617

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 684 m² bostäder och 36 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	450 000	0	0	450 000
Upplåtelseavgifter	450 000	0	0	450 000
Fond för yttre underhåll	1 619 106	42 378	250 159	1 326 569
S:a bundet eget kapital	2 519 106	42 378	250 159	2 226 569
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-622 020	-42 378	-243 291	-336 351
Årets resultat	-176 986	-176 986	-6 868	6 868
S:a ansamlad förlust	-799 006	-219 364	-250 159	-329 483
S:a eget kapital	1 720 100	-176 986	0	1 897 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-176 986
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-579 642
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 378
summa balanserat resultat	-799 006
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-250 159
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	147 395
att i ny räkning överförs	-901 770

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	621 600	619 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	0
Summa rörelseintäkter		621 660	619 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-560 707	-372 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 496	-98 862
Personalkostnader	Not 6	-12 284	-14 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-98 697	-101 341
Summa rörelsekostnader		-772 183	-586 759
RÖRELSERESULTAT		-150 523	32 241
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 483	-25 378
Summa finansiella poster		-26 463	-25 373
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-176 986	6 868
ÅRETS RESULTAT		-176 986	6 868

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	2 590 768	2 681 413
Maskiner	Not 9	16 995	25 046
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 607 763	2 706 459
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 609 763	2 708 459
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	757 434	862 383
Summa kortfristiga fordringar		757 434	862 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		757 434	862 383
SUMMA TILLGÅNGAR		3 367 197	3 570 842

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		900 000	900 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 619 106	1 326 569
Summa bundet eget kapital		2 519 106	2 226 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-622 020	-336 351
Årets resultat		-176 986	6 868
Summa fritt eget kapital		-799 006	-329 483
SUMMA EGET KAPITAL		1 720 100	1 897 086
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	601 530
Summa långfristiga skulder		0	601 530
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 540 070	972 520
Leverantörsskulder		18 557	31 215
Skatteskulder		2 923	1 987
Övriga skulder		5 700	5 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	79 847	60 804
Summa kortfristiga skulder		1 647 097	1 072 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 367 197	3 570 842

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Ventilation	30 år	30 år
Tvättmaskin	Fullt avskriven	5 år
Torktumlare	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	561 600	559 000
Hyror lokaler	52 800	52 800
Hyror parkering	7 200	7 200
	621 600	619 000

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	60	0
	60	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 000	0
	Myndighetstillsyn	8 354	10 171
	Gemensamma utrymmen	504	524
	Gård	3 063	1 429
	Förbrukningsmateriel	149	3 001
	Brandskydd	33 068	0
	Fordon	0	1 646
		54 138	16 771
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 850	0
	Brf Lägenheter	5 747	0
	Tvättstuga	0	6 110
	Entré/trapphus	18 319	0
	Lås	1 639	4 106
	VVS	9 612	18 859
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 354
	Elinstallationer	0	5 356
		44 167	42 785
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	31 250	0
	Sophantering/återvinning	61 895	0
	VVS	54 250	0
		147 395	0
	Taxebundna kostnader		
	El	19 204	20 644
	Värme	116 727	125 009
	Vatten	20 556	17 979
	Sophämtning/renhållning	30 993	27 313
		187 480	190 945
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 783	41 122
	Tomträttsavgäld	47 700	47 700
	Kabel-TV	3 062	5 187
		98 545	94 009
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 982	28 046
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	560 707	372 556

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	5 813	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 175	14 175
	Föreningskostnader	638	581
	Styrelseomkostnader	0	534
	Fritids- och trivselkostnader	0	484
	Förvaltningsarvode	65 592	64 596
	Administration	1 630	1 840
	Korttidsinventarier	2 994	2 744
	Konsultarvode	0	4 386
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 380
		100 496	98 862

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	10 000
	Sociala kostnader	2 284	4 000
		12 284	14 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	14 367	14 367
	Förbättringar	76 278	76 279
	Maskiner	8 051	10 695
		98 697	101 341
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 953 238	4 953 238
	Utgående anskaffningsvärde	4 953 238	4 953 238
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 271 825	-2 181 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 645	-90 646
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 362 471	-2 271 825
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 590 768	2 681 413
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 832 000	6 832 000
	Taxeringsvärde mark	7 294 000	7 294 000
		14 126 000	14 126 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 800 000	13 800 000
	Lokaler	326 000	326 000
		14 126 000	14 126 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 011	33 865
	Nyanskaffningar	0	26 146
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 011	60 011
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 965	-24 270
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 051	-10 695
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 016	-34 965
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 995	25 046
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 128	29 128
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 128	29 128
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 128	-29 128
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 128	-29 128
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	8 584	8 584
	Klientmedel hos SBC	748 850	853 799
		757 434	862 383

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 326 569	1 080 926
	Reservering enligt stadgar	42 378	42 378
	Reservering enligt stämmobeslut	250 159	250 159
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-46 894
	Vid årets slut	1 619 106	1 326 569

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,350 %	358 020	379 080	2021-01-07
	Handelsbanken	1,350 %	580 520	586 972	2021-01-05
	Handelsbanken	1,540 %	601 530	607 998	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		1 540 070	1 574 050	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 540 070	-972 520	
			0	601 530	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 370 170 kr.

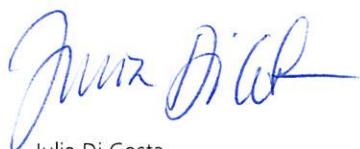
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 590 300	2 590 300

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	20 000	10 000
	Sociala avgifter	6 284	4 000
	Ränta	3 710	4 704
	Avgifter och hyror	49 853	42 100
		79 847	60 804

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fasadrenovering
	Åtgärda anmärkningar på OVK

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 18 / 03 2021



Julia Di Costa
Ledamot



Anna Malin Christina Nilsson
Ledamot



Lars Niklas Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Reservoarpennan 1, org.nr 716417-7953.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Reservoarpennan 1 för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Reservoarpennan 1 för räkenskapsåret 2020 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/3 2021



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se