

Brf Kalmgatan 9-13

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Kalmgatan 9-13

769604-0117

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kalmgatan 9-13, 769604-0117, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Filip Gezelius	Ordförande	2021
Anders Krönby	Ledamot	2021
Annika Schüllerqvist	Ledamot	2021
Josef Isaksson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Niklas Gylfe	Suppleant	2021
Martin Orrskog	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Daniel Boström, BL Revision	Auktoriserad revisor	2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

DB

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Trollsländan 2 i Stockholm kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2026-03-31. Byggnaden har 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1930. Fastigheten är belägen på Kalmgatan 9-13.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok

24

Total tomtarea: 1 283 kvm

Total bostadsarea: 840 kvm

Total lokalarea: 53 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst Yta

Aquariatech Europe HB 53 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem AB

A3 Företag AB

E.ON Sverige AB

Stockholm Exergi AB

Stockholm Vatten och Avfall AB

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Vatten och avfallshantering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 65 143 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-10-26 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 200 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 224 kr per kvm.

DB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Styrelsens ord

Under 2020 har vi i bostadsrättsföreningen Brf Kalmgatan 9-13 hållit en ordinarie årsstämma. På årsstämman beslutades om en ny styrelse bestående av Filip Gezelius, Annika Schüllerqvist, Anders Krönby och Josef Isaksson. Niklas Gylfe har avgått som ordförande och Filip Gezelius har tagit hans plats. Till suppleanter valdes Niklas Gylfe och Martin Orrskog. Vidare beslutades att Daniel Boström fortsätter som föreningens revisor.

Under 2019 gjorde vi en ny eldragning med 3 fas i huset. Under 2020 har vi dragit in fiber i huset för snabbare och billigare internetuppkoppling. A3 är vår nya bredbandsoperatör. Vi har även gjort en OVK besiktning (ventilationsbesiktning) som har blivit godkänd, samt att vi är igång med att själva ansvara för systematiskt brandskydd.

Corona-pandemin påverkade vår hyresgästs (Aquariatech) ekonomi avsevärt negativt och under ett par månader gav vi därför Aquariatech 50% avdrag på hyran. Från september började de dock betala full hyra och dialog pågår hur detta ska betalas tillbaka. Under 2020 påbörjades även planer på en trapphusrenovering som sker i början av året 2021.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	920	895	853	785
Resultat efter finansiella poster	-7	-1 945	-13	-3 898
Förändring av underhållsfond	182	-106	106	-642
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-60	-1 710	10	-3 127
Soliditet %	19	19	42	42
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	904	887	844	819
Driftskostnad, kr / kvm	580	489	495	490
Ränta, kr / kvm	81	80	57	53
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	224	219	223	267
Lån, kr / kvm	7 081	7 196	5 158	5 215
Snittränta (%)	1,14	1,19	1,11	1,23

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	9 087 000	-	-5 589 210	-1 945 305
Disposition enligt föreningsstämma			-1 945 305	1 945 305
Avsättning till underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-17 625	17 625	
Årets resultat				-7 165
Vid årets slut	9 087 000	182 375	-7 716 890	-7 165

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 534 515
Årets resultat före fondförändring	-7 165
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 625
Summa över/underskott	-7 724 055

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 724 055**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	870 640	882 096
Övriga rörelseintäkter	3	49 370	13 346
Summa rörelseintäkter		920 010	895 442
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-600 564	-2 495 118
Övriga externa kostnader	7	-73 110	-105 774
Personalkostnader	8	-52 568	-38 922
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-129 287	-129 288
Summa rörelsekostnader		-855 529	-2 769 102
Rörelseresultat		64 481	-1 873 660
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		337	221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 983	-71 866
Summa finansiella poster		-71 646	-71 645
Resultat efter finansiella poster		-7 165	-1 945 305
Årets resultat		-7 165	-1 945 305

AB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	7 238 341	7 363 287
Inventarier, maskiner och installationer	11	26 048	30 389
Summa materiella anläggningstillgångar		7 264 389	7 393 676
Summa anläggningstillgångar		7 264 389	7 393 676
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 365	-
Övriga fordringar		44 693	43 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 503	26 818
Summa kortfristiga fordringar		79 561	70 755
Kassa och bank inkl. klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	13	750 782	683 476
Summa omsättningstillgångar		830 343	754 231
SUMMA TILLGÅNGAR		8 094 732	8 147 907

DB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 087 000	9 087 000
Underhållsfond		182 375	-
Summa bundet eget kapital		9 269 375	9 087 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 716 890	-5 589 210
Årets resultat		-7 165	-1 945 305
Summa fritt eget kapital		-7 724 055	-7 534 515
Summa eget kapital		1 545 320	1 552 485
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	3 625 806	861 000
Summa långfristiga skulder		3 625 806	861 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 697 652	5 565 360
Leverantörsskulder		25 371	6 055
Skatteskulder		3 243	2 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	197 340	160 506
Summa kortfristiga skulder		2 923 606	5 734 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 094 732	8 147 907

DB

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	64 481	-1 873 660
Avskrivningar	129 287	129 288
	193 768	-1 744 372
 Erhållen ränta	337	221
Erlagd ränta	-71 983	-71 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	122 122	-1 816 017
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-8 806	2 369
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	56 892	20 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 208	-1 793 089
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	1 900 000
Amortering av låneskulder	-102 902	-79 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102 902	1 820 348
 Årets kassaflöde	67 306	27 259
Likvida medel vid årets början	683 476	656 217
Likvida medel vid årets slut	750 782	683 476

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

DB

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	759 744	744 768
Hyror lokaler	110 896	137 328
Summa	870 640	882 096

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	19 584	-
Överlåtelseavgifter	2 957	1 733
Andrahandsuthyrningsavgifter	18 530	7 313
Övriga intäkter	8 299	4 300
Summa	49 370	13 346

DB

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	4 376	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 758	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 520	2 069
VA & sanitet, installationer	26 895	-
Värme, installationer	-	7 530
Ventilation, installationer	2 984	-
Övriga installationer	2 000	-
Huskropp	1 760	-
Klottersanering	3 851	-
Summa	65 143	9 599

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ventilation, installationer	17 625	-
El, installationer	-	2 049 027
Summa	17 625	2 049 027

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	39 576	38 328
Teknisk förvaltning	60 336	65 117
Besiktningsskostnader	42 875	1 770
Förbrukningsmaterial	3 032	3 547
El	19 629	22 954
Uppvärmning	168 006	173 599
Vatten och avlopp	34 973	33 314
Avfallshantering	14 174	12 983
Försäkringar	8 131	7 088
Tomträttsavgälder	60 000	60 000
Kabel-TV	17 789	17 792
Bredband	49 275	-
Summa	517 796	436 492

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 197	3 995
Kostnader för transportmedel	-	1 872
Tele och post	1 375	1 435
Förvaltningskostnader	49 834	48 372
Revision	13 438	11 625
Bankkostnader	871	762
Stämpelskatt	-	32 205
IT-tjänster	645	983
Övriga externa tjänster	-	3 125
Övriga externa kostnader	3 750	1 400
Summa	73 110	105 774

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	40 000	28 000
Utbildning	-	2 125
Summa	40 000	30 125
Sociala avgifter	12 568	8 797
Summa	52 568	38 922

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	124 946	124 947
Inventarier, maskiner och installationer	4 341	4 341
Summa	129 287	129 288

DB

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	9 932 075	9 932 075
	9 932 075	9 932 075
Utgående anskaffningsvärden	9 932 075	9 932 075
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 568 788	-2 443 841
	-2 568 788	-2 443 841
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-124 946	-124 947
	-124 946	-124 947
Utgående avskrivningar	-2 693 734	-2 568 788
Redovisat värde	7 238 341	7 363 287
Varav		
Byggnader	7 238 341	7 363 287
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 400 000	19 400 000
Lokaler	528 000	528 000
Totalt taxeringsvärde	19 928 000	19 928 000
Varav byggnader	8 988 000	8 988 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	55 213	55 213
	55 213	55 213
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	55 213	55 213
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-24 824	-20 483
	-24 824	-20 483
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 341	-4 341
	-4 341	-4 341
<i>Utgående avskrivningar</i>	-29 165	-24 824
Redovisat värde	26 048	30 389

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	31 503	26 818
Summa	31 503	26 818

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	750 782	683 476
Summa	750 782	683 476

DB

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 697 652	5 565 360
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 625 806	861 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 323 458	6 426 360

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	6 323 458	6 426 360
Summa	6 323 458	6 426 360

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,10 %	2021-09-30	861 000	-	35 000	826 000
Stadshypotek	1,20 %	2020-02-06	1 493 860	-	1 493 860	-
Stadshypotek	1,20 %	2020-01-30	1 100 000	-	1 100 000	-
Stadshypotek	1,10 %	2020-04-30	1 100 000	-	1 100 000	-
Stadshypotek	1,18 %	2020-03-01	1 871 500	-	1 871 500	-
Stadshypotek	1,11 %	2023-01-30	-	1 489 822	12 114	1 477 708
Stadshypotek	1,20 %	2021-03-01	-	1 862 000	28 500	1 833 500
Stadshypotek	1,07 %	2023-01-30	-	1 100 000	8 250	1 091 750
Stadshypotek	1,08 %	2023-04-30	-	1 100 000	5 500	1 094 500
Summa			6 426 360	5 551 822	5 654 724	6 323 458

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 081	36 797
Upplupna räntekostnader	6 895	9 274
Förutbetalda intäkter	66 362	60 786
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 500
Upplupna driftskostnader	47 502	40 149
Summa	197 340	160 506

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	6 494 000	6 494 000
Summa ställda säkerheter	6 494 000	6 494 000

DB

Brf Kalmgatan 9-13
769604-0117

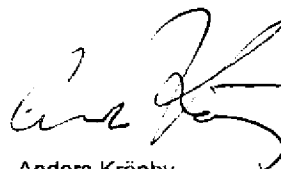
15(15)

Underskrifter

Stockholm, 2021- 03 - 31



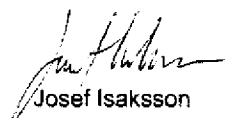
Filip Gezelius
Styrelseordförande



Anders Krönby



Annika Schüllerqvist



Josef Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 04 - 23



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13
Org.nr. 769604-0117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 revisionssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 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 Kalmgatan 9-13 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm den 23 april 2021



Daniel Boström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

