



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Planeten



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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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 Planeten

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 2021 och 2049.
- 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 1933-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Helena Magdalena Ondrus	Ordförande
Sofie Rebecka Harvyl	Ledamot
Ebba Astrid Louise Isoz	Ledamot
David Sven Magnus Sigrén	Ledamot
Karin Ek	Ledamot

Peter Rickard Palvén	Suppleant
Sven Harald Stjerna	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Valberedning

Matteo Mellquist	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Planeten 1	1933	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

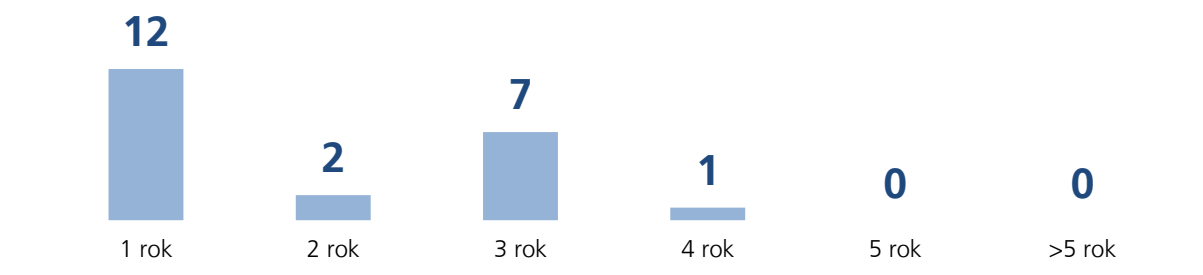
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 359 m², varav 1 353 m² utgör lägenhetsyta och 6 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades december 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ny fläkt i torkrum	2020	
Sopskjul renoverat	2020	
Barnvagnsförråd ommålat	2020	
Grindar reparerats	2020	
Ventilationskanalerna renoverats	2020	
Relining av avloppsstammar	2020	
Reparation av utrustning i torkrum	2019	
Uppsättning av nytt staket	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppsstammar i källare	2021	del2, horisontella i källare
Entréportar ska renoveras	2021	
Balkonger (tre st) ska renoveras	2021	
Fasad ska renoveras	2021	åtgärder, sprickor
Målning av trapphus inkl snickeri	2023	
Byte av torktumlare och tvättmaskin	2023	
Målning av fönster, källare	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

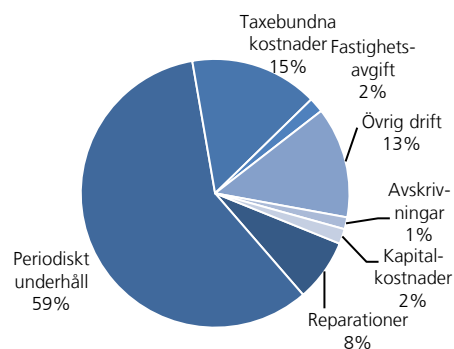
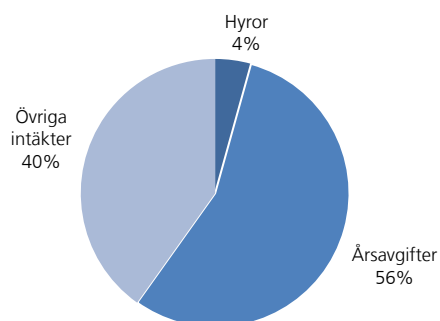
Föreningens ekonomi

Föreningen kommer i februari 2021 göra en mer långsiktig ekonomisk plan med hjälp av ekonomisk rådgivning från SBC. Med detta som underlag kommer lån och avgifter regleras.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 496 138	1 330 609
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	749 183	749 670
Finansiella intäkter	67	28
Ökning av kortfristiga skulder	330 088	332
	1 079 338	750 030
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 748 455	545 272
Finansiella kostnader	32 212	28 053
Ökning av kortfristiga fordringar	2 690	2 877
Minskning av långfristiga skulder	8 300	8 300
	1 791 657	584 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	783 818	1 496 138
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-712 320	165 529

*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

- Fyra gårdsdagar har arrangerats där medlemmarna tillsammans städade gården och gemensamma utrymmen.
- Föreningen har anlitat en besiktningsman från Byggnadsundersökningar som hjälpt föreningen att uppdatera och prioritera underhållsplan. Han konstaterade att det fanns behov av att omgående ta tag i renovering av avloppsstammar, ventilationskanaler, balkonger och några mindre fuktskador i fasaden.
- Relining av avloppsstammar genomfördes under sommaren 2020.
- Ventilationskanalerna renoverades under december.
- Upphandling av renovering av balkonger och putsskador gjordes under hösten, arbetet beräknas påbörjas 2021.
- Ny fläkt i torkrum installerades.
- Sopskjulet har renoverats
- Barnvagnsförrådet har målats om.
- Grindarna har reparerats och förbättrats.
- Styrelsen anlidade under hösten SBC för att uppdatera den befintliga underhållsplanen.
- Styrelsen anlidade SBC för att ta fram avtal för att kunna bebygga den sista delen råvind och omvandla den till bostadsyta, vilket förväntas öka föreningens intäkter något under 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	308	308	308	308
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 267	1 273	1 280	1 287
Elkostnad/m ² totalyta	23	20	19	15
Värmekostnad/m ² totalyta	125	126	130	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	35	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	21	18	18
Soliditet (%)	11	41	38	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 057	150	158	166
Nettoomsättning (tkr)	721	721	719	718

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 353 m² bostäder och 6 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	43 667	0	0	43 667
Upplåtelseavgifter	123 768	0	0	123 768
Fond för yttre underhåll	1 033 622	265 752	0	767 870
S:a bundet eget kapital	1 201 057	265 752	0	935 305
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	126 872	-265 752	150 206	242 417
Årets resultat	-1 056 876	-1 056 876	-150 206	150 206
S:a ansamlad förlust	-930 004	-1 322 628	0	392 624
S:a eget kapital	271 053	-1 056 876	0	1 327 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 056 876
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	392 624
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-265 752
summa balanserat resultat	-930 004

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

1 033 622
103 618

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	720 648	720 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 535	28 722
Summa rörelseintäkter		749 183	749 670

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 597 180	-439 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 086	-77 881
Personalkostnader	Not 6	-9 189	-27 825
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-25 459	-26 167
Summa rörelsekostnader		-1 773 914	-571 439

RÖRELSERESULTAT

-1 024 731 **178 231**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	-32 212	-28 053
Summa finansiella poster	-32 145	-28 025

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 056 876 **150 206**

ÅRETS RESULTAT

-1 056 876 **150 206**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,11	1 672 016	1 697 475
Summa materiella anläggningstillgångar	1 672 016	1 697 475
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 672 016	1 697 475
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	804 650	1 514 280
Summa kortfristiga fordringar	804 650	1 514 280
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	804 650	1 514 280
SUMMA TILLGÅNGAR	2 476 667	3 211 755

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 435	167 435
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 033 622	767 870
Summa bundet eget kapital		1 201 057	935 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		126 872	242 417
Årets resultat		-1 056 876	150 206
Summa fritt eget kapital		-930 004	392 624
SUMMA EGET KAPITAL		271 053	1 327 929
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	1 714 589	1 722 889
Leverantörsskulder		407 576	60 024
Skatteskulder		1 331	187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	82 118	100 726
Summa kortfristiga skulder		2 205 614	1 883 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 476 667	3 211 755

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 årsboks slutet. 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	145 år	145 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	416 148	416 148
Hyror förråd	7 300	7 600
Hyror reklamplats	25 008	25 008
Kabel-TV intäkter	15 312	15 312
Bredbandsintäkter	43 560	43 560
Vattenintäkter	43 848	43 848
Vatten-/värmeintäkter	167 472	167 472
Elintäkter	2 000	2 000
	720 648	720 948

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 151	0
Övriga intäkter	27 384	28 722
	28 535	28 722

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 900	0
	Gård	3 685	1 617
	Serviceavtal	5 640	6 916
	Förbrukningsmateriel	2 056	1 438
	Fordon	0	763
		17 280	10 734
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	11 600	0
	Tvättstuga	19 258	11 072
	Lås	28 204	0
	VVS	19 466	38 175
	Värmeanläggning/undercentral	5 184	0
	Elinstallationer	2 060	2 650
	Skador/klotter/skadegörelse	49 775	0
		135 547	51 897
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	37 700	0
	VVS	1 022 205	0
		1 059 905	0
	Taxebundna kostnader		
	El	30 640	27 741
	Värme	170 103	170 890
	Vatten	43 109	47 267
	Sophämtning/renhållning	27 905	23 045
	Grovsopor	6 324	2 997
		278 081	271 940
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 747	14 709
	Kabel-TV	15 082	14 892
	Bredband	43 560	43 560
		73 389	73 161
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 978	31 834
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 597 180	439 566
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	58 437	24 063
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 000
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	223	243
	Studieverksamhet	4 500	0
	Förvaltningsarvode	40 317	33 884
	Förvaltningsarvoden övriga	0	644
	Administration	914	2 476
	Korttidsinventarier	0	1 165
	Konsultarvode	21 007	0
		142 086	77 881

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	6 993	21 651
	Sociala kostnader	2 196	6 174
		9 189	27 825
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	25 459	26 167
		25 459	26 167
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 909 814	3 909 814
	Utgående anskaffningsvärde	3 909 814	3 909 814
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 212 339	-2 186 172
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 459	-26 167
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 237 798	-2 212 339
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 672 016	1 697 475
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	110 000	110 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 154 000	10 154 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		17 954 000	17 954 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 800 000	17 800 000
	Lokaler	154 000	154 000
		17 954 000	17 954 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	20 832	18 142
	Klientmedel hos SBC	783 818	1 496 138
		804 650	1 514 280

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	767 870	671 835
	Reservering enligt stadgar	265 752	96 035
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 033 622	767 870

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,980 %	414 589	422 889	2021-03-15
	Handelsbanken 1,950 %	650 000	650 000	2021-03-04
	Handelsbanken 1,850 %	650 000	650 000	2021-03-04
	Summa skulder till kreditinstitut	1 714 589	1 722 889	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 714 589	-1 722 889	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 673 089 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 403 000	2 403 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	8 913	23 250
	Sociala avgifter	2 800	7 305
	Ränta	2 125	1 894
	Avgifter och hyror	68 280	68 277
		82 118	100 726

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Föreningen avser att avyttrar den sista delen råvind (i trappa A) för omvandling till bostadsyta, vilket förväntas öka föreningens intäkter något under 2021. Arbetet med avtalet för detta är påbörjat och förhoppningsvis avslutas det i början av 2021.
- Balkongerna (tre st) ska renoveras genom att golvet ska gjutas om. När detta genomförs ska även fasad renoveras östra delen (trappa D) och eventuellt andra sprickor.
- Resten av relining av avloppsstammarna ska genomföras (lägenheterna är relinade 2020).
- Mindre renoveringar planeras såsom entréportar renoveras och energideklaration ska tas fram.
- Föreningen avser också under 2021 ta fram en mer långsiktig ekonomisk plan.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 3 / 6 2021


Helena Magdalena Ondrus
Ordförande


Sofie Rebecka Harvyl
Ledamot


Karin Bergström
Ledamot


Ebba Astrid Louise Isoz
Ledamot


David Sven Magnus Sigrén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 - 2021
Ernst & Young AB


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Planeten, 746000-2699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Planeten 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 för föreningen.

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 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 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 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Malmö den 8/6 - 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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