

Årsredovisning 2020

Brf Speldosan
Org nr 769601-8642

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

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

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

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Speldosan, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 december 2019.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Speldosan 1 i Solna kommun den 10 oktober 1999.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 127 bostadsrätter samt fem lokaler. Den totala boarean är 11 398 kvm och lokalytan 1 246 kvm. Föreningen disponerar 38 bilplatser och en MC-plats i garage.

Lägenhetsfördelning:

26 st 2 rum och kök
25 st 3 rum och kök
57 st 4 rum och kök
16 st 5 rum och kök
3 st 6 rum och kök
127 st

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Duvslagets samfällighetsförening. Denna samfällighet omfattar parkering i parkeringsdäck i kvarteret Duvslaget 2. Föreningen disponerar 17 garage- och parkeringsplatser i samfälligheten.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 429 kronor per lägenhet för 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 305 945 000 kr, varav byggnadsvärde 184 800 000 kr och markvärde 121 145 000 kr. Värdeår är 2001.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2023.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk fastighetsskötsel med Cemi Förvaltning AB, trappstädning med Olsson Städ och konsult AB och trädgårdsskötsel med Craft Tech Sverige AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 9 juli 1999.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andelstal. Bostadsrätter som inte deltagit i det frivilliga kapitaltillskottet under 2012 och 2014 har ett högre andelstal för kapitalkostnaderna.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader samt amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras. En avstämning görs varje år i samband med budgetarbetet och vid varje bokslutstillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt överskott/underskott skall hanteras.

Budgeterad amortering är för närvarande 800 000 kronor per år.

Kapitalkostnad 2020 01 01 - 2020 12 31

Räntekostnad	817 949
Amortering	1 800 000
Utdebiterad avgift	-2 412 000
Underskott 2020	205 949

Ackumulerade överskott (=skuld till medlemmarna)

Underskott 2020	- 205 949
Underskott 2019	- 328 729
Överskott 2018	191 827
Överskott 2017	127 297
Överskott 2016	300 227
Överskott 2013 - 2015	81 287
Differens upptagen som skuld (not 13)	- 165 960

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med lägst det belopp som framgår av den fastställda underhållsplanen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans-Olof Jansson Irène Mauritzon-Wahlgren Leif Hultén Csilla Lavoitha Tobias Pütz
-----------	--

Suppleanter	Minh van Nguyen Jacob Dahl Rolf Gustavsson
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Hans-Olof Jansson och Irène Mauritzon-Wahlgren i förening.

Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	ordinarie
Ella Bladh som huvudansvarig revisor	
Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	suppleant

Valberedning

Sonja Hagström
Johan Acevedo
Göran Karlsson
Kjell Sahl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Corona pandemin har satt sin prägel på hela räkenskapsåret. Under våren kom tidigt en förfrågan från våra lokalhyresgäster om att få en reduktion av hyran för april, maj och juni med 50 %. Föreningen hörsammade detta och vi har i efterhand fått compensation från staten med 50 % av hyresnedsättningen. Totalt kostade denna hyresnedsättning föreningen ca 75 000 kr. Föreningen är vidare delägare i samfälligheten Duvslaget (Garageplatser). Parkeringshuset har varit i stort behov av en upprustning och detta har kostat föreningen totalt ca 1,3 miljoner Kr. (1 346 tkr varav 1 298 tkr under 2020). På grund av detta har styrelsen valt att skjuta upp övriga investeringar. Arbetet med att sätta in klimatsensorer har p.g.a. pandemin satts på paus.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 202 (200) medlemmar. Under året har 19 (8) medlemmar tillkommit och 17 (7) medlemmar utgått vid 11 (5) överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 418	9 568	8 708	8 657
Resultat efter finansiella poster	692	913	-20	319
Avskrivningar	-1 775	-1 775	-1 768	-1 768
Resultat exkl avskrivningar	2 467	2 688	1 748	2 087
Soliditet (%)	55,94	55,13	54,47	53,99
Skuldränta (%)	0,89	0,89	1,01	1,53
Fastighetslån kr/kvm	8 027	8 185	8 352	8 532
Årsavgifter kr/kvm	546	551	477	477
- Varav årsavgifter drift kr/kvm	316	310	221	221

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

-Varav årsavgifter drift kr/kvm

Föreningens årsavgifter drift dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelser Kap.tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 013 000	45 853 556	5 381 131	2 294 145	913 471	118 455 303
Disposition av föregående års resultat:			-177 753	1 091 224	-913 471	0
Årets resultat					691 689	691 689
Belopp vid årets utgång	64 013 000	45 853 556	5 203 378	3 385 369	691 689	119 146 992

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 385 369
årets vinst	691 689
	4 077 058

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	610 000
i anspråkstagande ur yttre fond	0
i ny räkning överföres	3 467 058
	4 077 058

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 417 552	9 568 412
Summa rörelseintäkter		9 417 552	9 568 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 336 312	-5 178 938
Övriga externa kostnader	4	-596 986	-641 854
Personalkostnader	5	-213 541	-217 375
Avskrivningar	6, 7	-1 775 108	-1 775 108
Summa rörelsekostnader		-7 921 947	-7 813 275
Rörelseresultat		1 495 605	1 755 138
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		14 000	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		542	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-818 458	-841 667
Summa finansiella poster		-803 916	-841 667
Resultat efter finansiella poster		691 689	913 471
Årets resultat		691 689	913 471

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

207 067 385

208 835 029

Inventarier, verktyg och installationer

7

59 710

67 174

Summa materiella anläggningstillgångar

207 127 094

208 902 202

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

0

42 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

42 000

Summa anläggningstillgångar

207 127 094

208 944 202

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 951

3 760

Övriga fordringar

9

5 038 755

5 444 963

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

300 595

292 529

Summa kortfristiga fordringar

5 347 301

5 741 251

Kassa och bank

Kassa och bank

531 906

191 212

Summa kassa och bank

531 906

191 212

Summa omsättningstillgångar

5 879 207

5 932 464

SUMMA TILLGÅNGAR

213 006 302

214 876 666

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

109 866 556

109 866 556

Fond för yttre underhåll

5 203 378

5 381 131

Summa bundet eget kapital

115 069 934

115 247 687

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 385 369

2 294 145

Årets resultat

691 689

913 471

Summa fritt eget kapital

4 077 058

3 207 616

Summa eget kapital

119 146 992

118 455 303

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

56 909 653

92 494 330

Summa långfristiga skulder

56 909 653

92 494 330

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

34 584 677

800 000

Leverantörsskulder

168 236

724 741

Skatteskulder

615 262

610 008

Övriga skulder

13

416 872

563 747

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 164 610

1 228 537

Summa kortfristiga skulder

36 949 657

3 927 033

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

213 006 302

214 876 666

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		691 689	913 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 775 108	1 775 108
Förändring skatteskuld/fordran		-386 999	282 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 079 798	2 970 725
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 191	-3 760
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 195	-22 410
Förändring av leverantörsskulder		-556 505	319 530
Förändring av kortfristiga skulder		33 573 874	-267 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten		35 082 781	2 996 695
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-74 638
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		42 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		42 000	-74 638
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-35 584 677	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 584 677	-1 900 000
Årets kassaflöde		-459 896	1 022 057
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 632 443	4 610 385
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 172 548	5 632 443

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, drift	3 604 488	3 536 742
Årsavgifter, kapital	2 618 045	2 740 825
Hyror lokaler	1 161 804	1 216 924
Hyror bilplatser	573 080	638 980
Hyror övrigt	52 800	46 800
Antennplatser moms	53 814	52 965
Ersättning el från medlemmar och hyresgäster	816 624	918 955
Ersättning varmvatten från medlemmar	292 020	321 926
Övernattnings-/gästlägenhet	31 250	55 300
Ersättning från hyresgäster	213 627	1 495
Ersättning från naturvårdsverket	0	37 500
	9 417 552	9 568 412

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	74 451	73 397
Trädgårdsskötsel	169 214	83 548
Städkostnader	298 056	275 703
Hyra av entrémattor	64 627	69 265
Snöröjning/sandning	54 543	110 311
Hisskostnader, service och besiktning	92 194	30 419
Radonmätning	0	4 169
Bevakningskostnader	4 558	4 282
Gemensamhetsanläggning	1 356 429	98 473
Reparationer	228 733	274 686
Hissreparationer	51 578	135 226
Trädgård och utemiljö	0	93 387
Periodiskt underhåll: El	3 080	425 875
Periodiskt underhåll: Högtrycksspolning	105 315	0
Periodiskt underhåll: Ventilation inklusive OVK 2019	0	280 562
Periodiskt underhåll: Övrigt	0	81 316
Fastighetsel	905 904	1 078 164
Uppvärmning	1 134 919	1 305 202
Vatten och avlopp	179 400	183 320
Avfallshantering	188 489	197 297
Försäkringskostnader	130 202	127 810
Serviceavtal	64 083	48 393
Kabel-tv	57 604	56 228
Bredband	134 444	134 443
Förbrukningsinventarier	26 987	759
Förbrukningsmaterial	8 002	6 703
Övriga driftskostnader	3 500	0
	5 336 312	5 178 938

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	129 450	129 450
Fastighetsavgift	181 483	174 879
Telefoni	5 146	3 812
Hemsida	5 651	5 268
Porto	7 999	5 912
Föreningsgemensamma kostnader	7 544	25 876
Revisionsarvode inklusive rådgivning	69 471	71 474
Ekonomisk förvaltning	141 820	140 348
Bankkostnader	2 778	2 187
Konsultarvoden	0	3 717
Juridisk konsultation	0	13 196
Underhållsplan	11 771	11 523
Medlems-/föreningsavgifter	5 146	5 142
Klimatstyrning och kostnader för mätning av el och vatten	17 433	47 194
Övriga poster	11 294	1 876
	596 986	641 854

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	184 600	185 500
Sociala avgifter	28 941	31 875
	213 541	217 375

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	207 164 500	207 164 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 164 500	207 164 500
Ingående avskrivningar	-23 329 471	-21 561 827
Årets avskrivningar	-1 767 644	-1 767 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 097 115	-23 329 471
Redovisat värde mark	25 000 000	25 000 000
Utgående värde mark	25 000 000	25 000 000
Utgående redovisat värde	207 067 385	208 835 029
Taxeringsvärden byggnader	184 800 000	184 800 000
Taxeringsvärden mark	121 145 000	121 145 000
	305 945 000	305 945 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden, bredband	626 560	551 922
Inköp laddstolpar		74 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	626 560	626 560
Ingående avskrivningar	-559 386	-551 922
Årets avskrivningar	-7 464	-7 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-566 850	-559 386
Utgående redovisat värde	59 710	67 174

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	0	42 000
	0	42 000

Aktierna sålda 2020-12-14 för 56 000 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	393 388	1 135
Avräkningskonto förvaltare	4 640 641	5 441 231
Fordan på medlem, förutbetalad ränta	4 726	2 597
	5 038 755	5 444 963

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Serviceavtal hiss	20 438	19 475
Larmavtal hiss	12 921	12 448
Kabel TV	14 590	14 400
Bredband	33 611	33 611
Samfällighetsavgift	13 629	13 629
Ekonomisk förvaltning	34 073	36 509
Avtal skadedjur	7 127	6 692
Fastighetsförsäkring	125 461	121 135
Övriga serviceavtal	14 286	12 214
Snöskottning jouravtal	19 689	17 720
Hemsida	4 771	4 697
	300 596	292 530

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,55	2022-12-22	17 300 000	18 100 000
Swedbank	0,620	2024-09-25	20 000 000	20 000 000
Swedbank	0,456	Rörligt	7 784 677	7 784 677
Swedbank	0,46	Rörligt	26 000 000	27 000 000
Stadshypotek	1,250	2022-03-01	20 409 653	20 409 653
			91 494 330	93 294 330

Kortfristig del av långfristig
skuld

34 584 677 800 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld: 34 584 677 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 800 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 33 784 677 kr

För lån med tre månaders räntebindning redovisas räntan per 2020-12-31.
Förfaller efter fem år från balansdagen: 86 694 330 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	136 100 000	136 100 000
	136 100 000	136 100 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdeskatt oktober-december	103 537	43 034
Deponerade lokalhyror	104 400	104 400
Årsavgift kapital överstigande räntor och amorteringar	165 960	371 909
Källskatter	27 000	27 750
Sociala avgifter	15 975	16 654
	416 872	563 747

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	82 858	96 139
Revision	27 610	27 610
Fastighetsel	99 433	108 902
Fjärrvärme	156 549	189 868
Avfallskostnader	10 032	8 119
Entrémattor	0	13 600
Fastighetsskötsel/reparationer	13 448	17 680
Snöröjning	11 090	9 464
Övriga poster	3 500	15 356
Förutbetalda avgifter och hyror	760 089	741 799
	1 164 609	1 228 537

Solna den dag som framgår av våra digitala signaturer.

Hans-Olof Jansson
Ordförande

Irène Mauritzon-Wahlgren

Csilla Lavoitha

Leif Hultén

Tobias Pütz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Speldosan.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-07 10:24:16

Dokumentet är undertecknat av:

 CSILLA LAVOTHA (19470615XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 13:33:48
 LEIF HULTÉN (19520218XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 20:59:47
 TOBIAS BENJAMIN PÜTZ (19860507XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 19:56:50
 HANS OLOF JANSSON (19500914XXXX) Ordförande	2021-05-05 13:34:01
 ELLA BLADH (19570728XXXX) Revisor	2021-05-07 10:24:16
 IRÉNE MAURITZSON WAHLGREN (19540227XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 16:48:08



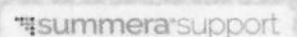
 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Speldosan.pdf (265988 byte)

D050826A13D6ED517CA52DC14EFC7926CD91AD160A314F2B01A40118CF1419FA0B1DD98D97F9F9FE4751
3EB9A297E3B61896D22126747D8A287D9369B82EC5D6

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

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

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Speldosan, org.nr 769601-8642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Speldosan 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 och kassaflöde 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-07 08:26:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post