

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Qvarnen i Nacka
Org nr: 769622-5494



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Qvarnen i Nacka
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 473 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 38:5 i Nacka kommun. Fastigheten var tidigare en industribyggnad som nu är ombyggd till ett flerbostadshus med sammanlagt 122 lägenheter. Byggnaden har värdeår 2015. Fastighetens adresser är Mjölnavägen 18, 20 A-B, samt 22 i Nacka.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	Summa
4	59	26	33	122

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garageplatser – I Samfälligheten	117
Antal lokaler	3
Total tomtarea	3 749 m ²
Total bostadsarea	11 423 m ²

Årets taxeringsvärde Sicklaön 38:5	360 591 000 kr
Årets taxeringsvärde Sicklaön GA:109 - Del i samfälligheten	9 287 000 kr
Fg. års taxeringsvärde Sicklaön 38:5	360 591 000 kr
Fg. års taxeringsvärde Sicklaön GA:109- Del i samfälligheten	9 287 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,28 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. För 2020 har Riksbyggens styrelse beslutat att inte ge någon utdelning med anledning av Covid-19.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Trapphusstädning	Hustomtar Facility service AB
Värme	Fortum Värme AB
El	Nacka Energi AB
Bredband/Kabel-Tv/Telefoni	ComHem AB
Snöskottning tak	Solid Fastighetspartner AB

Föreningen är delaktig i Stora Kvarnens samfällighetsförening tillsammans med RB Brf Silo III och Brf Saltsjöns Hamnkontor. Föreningens andel är 71,79 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar underjordiskt garage i 3-dimensionell fastighetsbildning inom fastigheten Sicklaön 38:5 med tillhörande anordningar. Garaget innehåller 167 platser och färdigställdes under 2014.

Föreningen är delaktig i Nya Kvarnens samfällighetsförening för del i Sicklaön GA:130 sektion 1 och Sicklaön GA:131. Föreningens andel är 6,34 %. Anläggningarna rör gård och gångytor, dag- och spillvattenledningar söder om föreningens fastighet.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med RB Brf Silo III. Gemensamhetsanläggningen har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av gemensamhetslokal och gym inklusive bastu. Föreningen svarar för 74,6% av driftskostnaderna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 257 tkr och planerat underhåll för 310 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer - Ventilation	147 913
Dörrar & Portar	161 844

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Lindén	Ordförande	2021
Rozbeh Daneshnejad	Vice ordförande	2022
Jessica Walter	Sekreterare	2021
Peter van Berlekom	Kassör	2021
Marie-Louise Nord	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Arehult	Suppleant	2021
Assar Bolin	Suppleant	2021
Stefan Sundkvist	Suppleant	2022
Linus Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Wangler Björk	Förtroendevald revisor	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Auktoriserad revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Neljestål		2021
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Kågström - <i>Sammankallande</i>		2021
Rolf Söderlund		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens likviditet har under året förändrats från 133% till 9%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 133% till 235%.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Styrelsens verksamhetsberättelse under räkenskapsåret

Ränteläget har under året varit fortsatt gynnsamt. Detta har möjliggjort amorteringar om cirka 2,3 mkr av fastighetens skuld. Föreningen har sina lån samlade hos Nordea som erbjuder fördelaktiga villkor.

År 2020 har präglats av den ännu pågående pandemin. Styrelsen har regelbundet sammanträtt, men till viss del på distans. Det har fungerat bra.

Årets stämma fick på grund av pandemin omlokalisera till att hållas på vår innergård och via Teams. Anslutningen var god och reaktionerna efter stämman var positiva.

Under året har styrelsen omförhandlat och förlängt förvaltningsavtalet med Riksbyggen. För trapphusstädning och städning av allmänna utrymmen på fastigheten har avtal tecknats med en ny operatör; Hustomtar.

5-årsbesiktning har gjorts av fastigheten under hösten. Åtgärder enligt besiktningsprotokoll genomförs över årsskiftet. Åtgärder efter OVK har slutförts och OVK är nu godkänd.

En tillgänglighetsanpassning av fastigheten har inletts av Riksbyggen, då den inte var korrekt utförd/protokollerad i samband med byggandet. Kostnaden belastar inte föreningen och kommer att slutföras Q1-2021.

I oktober var det en gemensam gårdsstädning. Gården och övrig utemiljö fick sig en genomgång och resultatet blev mycket bra.

Gemensamhetsanläggningen med Brf Silo III på Mjölnarvägen 24 innehåller gym, bastu och gemensamhetslokal. Dessa lokaler har inte kunnat utnyttjas av föreningens medlemmar fullt ut på grund av pandemin.

Föreningens andel i samfällighetsföreningen, som driver och förvaltar garaget, ger ett stabilt årligt tillskott i form av utdelning. Brf Qvarnens 71,79 procentiga andel i garaget gav en utdelning om 934 tkr. Garaget är nästintill fullbelagt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 200 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01 för att möta de generella kostnadsökningar som föreningen har och säkerställa att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

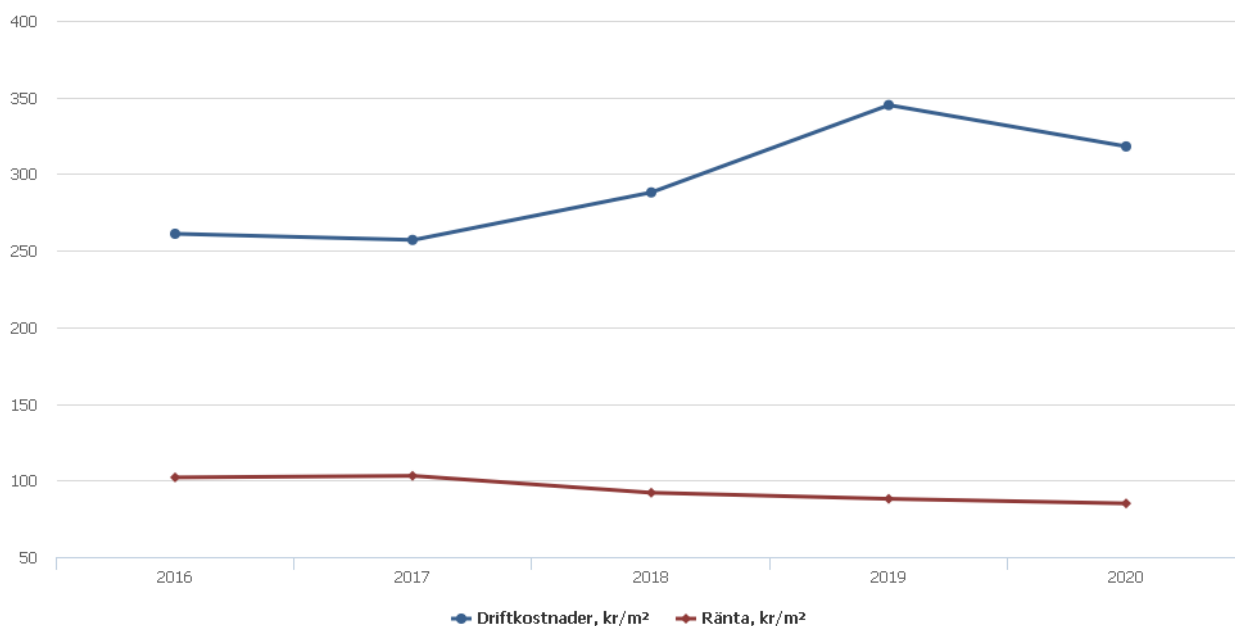
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 422 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 728	5 955	6 617	7 557	7 355
Årets resultat	-3 665	-3 720	-2 647	-1 574	-1 550
Resultat exklusive avskrivningar	1 473	1 418	2 490	3 564	3 588
Balansomslutning	731 706	738 046	744 556	748 337	752 162
Soliditet %	89	88	88	88	88
Likviditet %*	9	133	377	153	91
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	422	453	510	594	584
Driftkostnader, kr/m ²	318	345	288	257	261
Ränta, kr/m ²	85	88	92	103	102
Lån, kr/m ²	7 207	7 408	7 673	7 751	7 954

* Föreningens likviditet har under året förändrats från 133% till 9%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen numera som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 133% till 235%.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	661 140 000	3 620 472	-9 262 361	-3 719 656
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 719 656	3 719 656
Reservering underhållsfond		1 063 000	-1 063 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-309 757	309 757	
Årets resultat				-3 665 015
Vid årets slut	661 140 000	4 373 715	-13 735 260	-3 665 015

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 982 016
Årets resultat	-3 665 015
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 063 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	309 757
Summa	-17 400 275

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 17 400 275**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 728 267	5 955 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 294 006	1 351 618
Summa rörelseintäkter		7 022 273	7 306 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 635 882	-3 936 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-798 718	-844 477
Personalkostnader	Not 6	-150 093	-124 407
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 137 619	-5 137 619
Summa rörelsekostnader		-9 722 312	-10 043 147
Rörelseresultat		-2 700 040	-2 736 167
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	17 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	338	4 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-965 314	-1 005 641
Summa finansiella poster		-964 976	-983 489
Resultat efter finansiella poster		-3 665 015	-3 719 656
Årets resultat		-3 665 015	-3 719 656

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	728 544 447	733 682 066
Summa materiella anläggningstillgångar		728 544 447	733 682 066
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	183 000	183 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		183 000	183 000
Summa anläggningstillgångar		728 727 447	733 865 066
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	178 845	975
Övriga fordringar	Not 14	153 759	393 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	344 595	395 123
Summa kortfristiga fordringar		677 199	789 110
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 301 051	3 391 757
Summa kassa och bank		2 301 051	3 391 757
Summa omsättningstillgångar		2 978 249	4 180 867
Summa tillgångar		731 705 697	738 045 933

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 140 000	661 140 000
Fond för yttre underhåll		4 373 715	3 620 472
Summa bundet eget kapital		665 513 715	664 760 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 735 259	-9 262 361
Årets resultat		-3 665 015	-3 719 656
Summa fritt eget kapital		-17 400 275	-12 982 016
Summa eget kapital		648 113 440	651 778 456
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 089 414	83 121 294
Summa långfristiga skulder		51 089 414	83 121 294
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 232 417	1 500 000
Leverantörsskulder		150 156	334 610
Skatteskulder		185 740	179 270
Övriga skulder	Not 18	-2 863	4 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	937 392	1 128 054
Summa kortfristiga skulder		32 502 842	3 146 184
Summa eget kapital och skulder		731 705 697	738 045 933

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 819 314	5 176 494
Hyror, lokaler	162 000	88 001
Rabatter	0	-5 000
Vattenavgifter	257 725	236 342
Elavgifter	489 228	459 525
Summa nettoomsättning	5 728 267	5 955 362

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avgifter digitala tjänster	208 620	0
Intäkt gästlägenhet, pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter	62 569	79 462
Fakturerade kostnader - <i>Inkasso</i>	1 440	4 920
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	85 976	19 182
Utdelning Stora Kvarnens samfällighet	935 401	1 197 934
Skadestånd	0	50 120
Summa övriga rörelseintäkter	1 294 006	1 351 618

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-309 757	-396 028
Reparationer	-256 711	-207 179
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 870	-92 870
Samfällighetsavgifter	-99 064	-85 176
Försäkringspremier	-155 373	-119 081
Digitala tjänster – <i>Com Hem, medlemmar</i>	-279 183	-279 164
Återbäring från Riksbyggen	0	7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 154	-36 819
Serviceavtal	-17 050	-20 610
Obligatoriska besiktningar	-12 319	-9 837
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 427	-5 684
Snö- och halkbekämpning	-13 267	-24 133
Förbrukningsinventarier	-36 660	-73 842
Vatten	-332 318	-493 484
Fastighetsel	-559 127	-780 745
Uppvärmning	-958 122	-1 004 357
Sophantering och återvinning	-317 536	-248 262
Förvaltningsarvode drift	-174 945	-67 272
Summa driftskostnader	-3 635 882	-3 936 644

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-661 628	-709 050
IT-kostnader – <i>Com Hem gemensamma utrymmen</i>	-26 142	-22 882
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-3 240	-2 250
Övriga förvaltningskostnader	-24 629	-34 805
Kreditupplysningar	-7 863	-10 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 069	-24 639
Telefon och porto	-6 265	-5 661
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 100	-6 100
Köpta tjänster	-123	0
Bankkostnader	-3 714	-3 740
Övriga externa kostnader	-2 438	0
Summa övriga externa kostnader	-798 718	-844 477

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-112 700	-91 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 355	-7 100
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-32 038	-25 807
Summa personalkostnader	-150 093	-124 407

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 137 619	-5 137 619
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 137 619	-5 137 619

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på garantikapital Riksbyggens Intresseförening	0	17 568
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	17 568

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	205	3 744
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	133	840
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	338	4 584

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-964 084	-1 004 480
Övriga räntekostnader	-1 230	-1 161
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-965 314	-1 005 641

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	563 235 000	563 235 000
Mark	142 850 000	142 850 000
Föreningens del av garage i samfällighet	48 997 967	48 997 967
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	755 082 967	755 082 967
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 400 900	-16 263 281
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-5 137 619	-5 137 619
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 538 519	-21 400 900
Restvärde enligt plan vid årets slut	728 544 447	733 682 066

Taxeringsvärden

Byggnader	224 406 000	224 406 000
Mark	136 185 000	136 185 000
Sicklaön GA:109 – del i samfällighet	9 287 000	9 287 000
Totalt taxeringsvärde	369 878 000	369 878 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar - <i>Garantikapital Riksbyggens Intresseförening</i>	183 000	183 000
Summa andra långfristiga fordringar	183 000	183 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar*	178 845	975
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	178 845	975

*För räkenskapsåret har föreningen högre avgifts- & hyresfordringar p.g.a. eftersläpande eldebiteringar.

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	94 068	1 105
Momsfordringar	2 522	0
Andra kortfristiga fordringar	57 169	391 907
Summa övriga fordringar	153 759	393 012

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 606	30 555
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 250	181 625
Förutbetald kabel-tv-avgift	69 799	69 795
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 563	2 185
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 377	110 964
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	344 595	395 123

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel - <i>Nordea & SBAB</i>	263 217	1 190 703
Transaktionskonto - <i>Swedbank</i>	2 037 833	2 201 054
Summa kassa och bank	2 301 051	3 391 757

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	82 321 831	84 621 294
Kortfristig del av långfristigt lån	-31 232 417	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	51 089 414	83 121 294

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	0,95%	2020-02-12	22 189 414	-20 689 414	1 500 000	0
NORDEA	1,80%	2020-11-12	31 199 463	-30 400 000	799 463	0
NORDEA	0,95%	2021-10-20	31 232 417	0	0	31 232 417
NORDEA	0,72%	2022-01-20	0	20 689 414	0	20 689 414
NORDEA	0,75%	2025-10-15	0	30 400 000	0	30 400 000
Summa			84 621 294	0	2 299 463	82 321 831

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto moms	-2 863	4 250
Summa övriga skulder	-2 863	4 250

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 465	30 194
Upplupna räntekostnader	90 870	143 917
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 062	156 028
Upplupna elkostnader	81 722	76 726
Upplupna värmekostnader	122 520	125 111
Upplupna kostnader för renhållning	0	25 398
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 250
Upplupna styrelsearvoden	116 055	96 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 609	450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	449 589	451 880
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	937 392	1 128 054

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	93 942 000	93 942 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Nacka den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Fredrik Lindén

Rozbeh Daneshnejad

Jessica Walter

Peter van Berlekom

Marie-Louise Nord

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Katarina Wangler Björk
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Qvarnen i Nacka

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Qvarnen i Nacka i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

2021-05-20 13:47:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Katarina B Wangler Björk

Katarina Wangler Björk

Förtroendevald revisor

2021-05-17 17:41:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BRF QVARNEN I NACKA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Fredrik Lindén

Fredrik Lindén

2021-05-17 14:01:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROZBEH DANESHNEJAD

Rozbeh Daneshnejad

2021-05-17 18:28:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jessica Eva Mary Walter

Jessica Walter

2021-05-17 15:07:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE-LOUISE NORD

Marie-Louise Nord

2021-05-19 09:34:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Johannes van Berlekom

Peter van Berlekom

2021-05-17 14:23:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Qvarnen i Nacka, org.nr 769622-5494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Qvarnen i Nacka 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 min (vår) 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 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Qvarnen i Nacka för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 vår underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Stockholm
den dag som framgår av min underskrift

Katarina Wangler Björk
Icke-kvalificerad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-20 13:49:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-17 17:42:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Katarina B Wangler Björk

Datum

Katarina Wangler Björk

Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post