



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skulptören i Tyresö



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skulptören i Tyresö

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 2018 och 2047.
- 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 i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Tyresö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Skulptören Tyresö. Föreningens andel är 26 procent. Samfälligheten förvaltar snöskotning, sandning, lekplats skulptören 29, gatubelysning, kabel TV, bredband.

Styrelsen

Maria Catrin Friberg Wohnr	Ordförande
Pippi Erika Bustamante	Ledamot
Michael Hans Bertil Löfquist	Ledamot
Susanna Nahlborn	Ledamot
Stefan Lennart Roos	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Claes Törner	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skulptören 29	2003	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

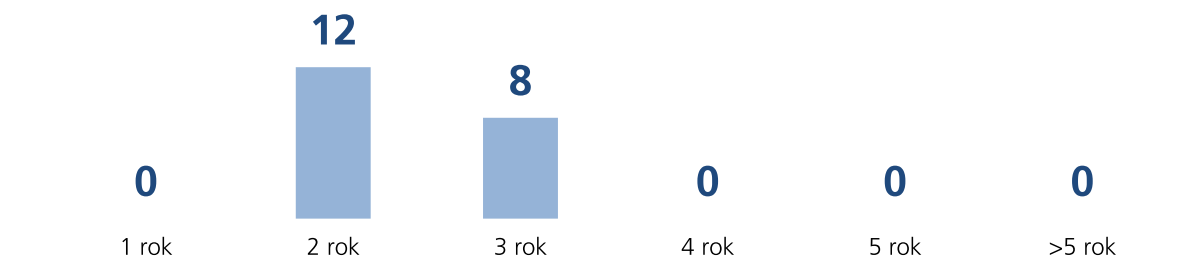
Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 213 m², varav 1 213 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2020-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av ytterdörrar, fönsterbleck samt förrådsdörrar och elcentralskåp	2020
Tvättning och målning av trädetaljer, balkonger, trapppräcken, takfot, vindskivor samt förrådsbyggnader	2020 - 2021
Radiatorproblem hos 12 boenden.	2019
Godkänd OVK besiktning o Kanal o Vent Rensning	2019
Undercentral: Ny växelventil och justering i styrenheten.	2019
Ombyggnad av Undercentral	2016
Planerat underhåll	År
Värmeanläggning - injustering ev byte	2022
VVS: Avloppsstammar, Spolning.	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

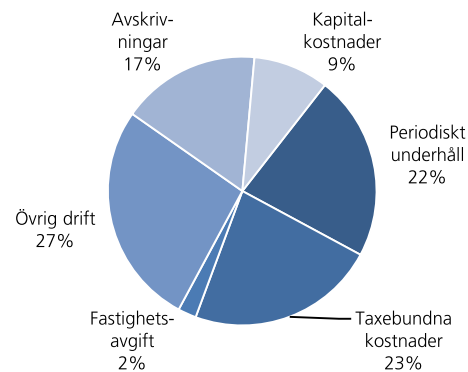
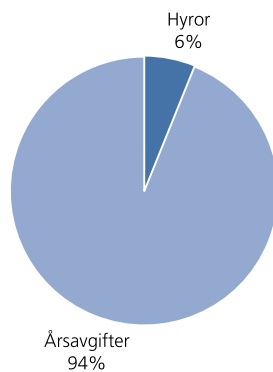
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomiskförvaltning
Tekniskt Styrelse support	SBC
Service av Undercentral	Tyresö Rör
Besiktning av Undercentral	Kwira/Inspecta
Telinet Energi	El avtal
Swedbank	Lån

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 101 354	902 901
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 096 788	1 234 778
Finansiella intäkter	0	20
Minskning kortfristiga fordringar	19 055	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	48 346
	1 115 843	1 283 144
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	975 939	837 422
Finansiella kostnader	119 008	107 258
Ökning av kortfristiga fordringar	0	20 012
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	43 683	0
	1 258 630	1 084 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	958 567	1 101 354
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-142 787	198 453

*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

Vi har under året utfört arbete med tvättning och målning av trädetaljer, balkonger, trappräcken, takfot samt vindskivor på hus 5 och 4. Hus 1,2 och 3 samt 2 st förrådsbyggnader påbörjas under våren 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	849	913	941	1 026
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 988	9 087	9 186	9 261
Elkostnad/m ² totalyta	158	179	133	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	64	71	43	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	88	121	141
Soliditet (%)	59	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-216	72	-19	581
Nettoomsättning (tkr)	1 097	1 176	1 206	1 301

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 213 m² bostäder.

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	15 769 000	0	0	15 769 000
Fond för yttre underhåll	1 465 317	231 721	0	1 233 596
S:a bundet eget kapital	17 234 317	231 721	0	17 002 596
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 134 107	-231 721	83 360	-985 746
Årets resultat	-216 013	-216 013	-83 359	83 359
S:a ansamlad förlust	-1 350 120	-447 734	1	-902 386
S:a eget kapital	15 884 197	-216 013	1	16 100 210

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-216 013
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-902 387
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 721
summa balanserat resultat	-1 350 121

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

291 656
-1 058 465

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 096 788	1 176 107
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	58 671
Summa rörelseintäkter		1 096 788	1 234 778
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-782 695	-636 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 225	-159 119
Personalkostnader	Not 6	-67 019	-41 753
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-217 854	-217 854
Summa rörelsekostnader		-1 193 793	-1 055 276
RÖRELSERESULTAT		-97 005	179 502
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 008	-107 258
Summa finansiella poster		-119 008	-107 238
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-216 013	72 264
ÅRETS RESULTAT		-216 013	72 264

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	25 967 501	26 185 355
Summa materiella anläggningstillgångar	25 967 501	26 185 355
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 968 001	26 185 855
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	312	12
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	961 720	1 123 862
Summa kortfristiga fordringar	962 032	1 123 874
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	962 032	1 123 874
SUMMA TILLGÅNGAR	26 930 033	27 309 729

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 769 000	15 769 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 465 317	1 233 596
Summa bundet eget kapital		17 234 317	17 002 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 134 107	-985 746
Årets resultat		-216 013	83 359
Summa fritt eget kapital		-1 350 120	-902 386
SUMMA EGET KAPITAL		15 884 197	16 100 210
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 533 000	8 500 000
Summa långfristiga skulder		6 533 000	8 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 370 000	2 523 000
Leverantörsskulder		42 939	65 856
Skatteskulder		3 100	1 030
Övriga skulder		1 528	19 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	95 269	100 130
Summa kortfristiga skulder		4 512 836	2 709 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 930 033	27 309 729

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 029 891	1 107 409
Hyror parkering moms	1 500	0
Hyror parkering	65 400	68 700
Öresutjämning	-3	-2
	1 096 788	1 176 107

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	58 671
	0	58 671

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	375	6 248
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 019	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 500
	Hissbesiktning	0	1 791
	Gård	4 830	9 165
	Serviceavtal	16 500	0
	Förbrukningsmateriel	2 513	3 158
		35 237	27 862
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 500
	VVS	5 051	88 574
	Värmeanläggning/undercentral	0	36 100
	Ventilation	0	8 019
	Elinstallationer	2 620	1 494
		7 671	137 687
	Periodiskt underhåll		
	Huskropp utvändigt	291 656	0
		291 656	0
	Taxebundna kostnader		
	El	191 170	217 367
	Vatten	78 010	85 546
	Sophämtning/renhållning	28 072	34 052
		297 252	336 965
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 619	23 796
	Samfällighetsavgift	97 500	82 500
		122 119	106 296
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 760	27 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	782 695	636 549

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	1 258
	Juridiska åtgärder	0	6 875
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	12 500
	Föreningskostnader	438	11 501
	Styrelseomkostnader	0	86
	Förvaltningsarvode	100 772	99 258
	Förvaltningsarvoden övriga	125	12 188
	Administration	1 940	3 715
	Konsultarvode	0	1 113
	Föreningsavgifter	10 200	10 200
		126 225	159 119

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 000	32 000
	Sociala kostnader	16 019	9 753
		67 019	41 753
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	217 854	217 854
		217 854	217 854
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 611 270	28 611 270
	Utgående anskaffningsvärde	28 611 270	28 611 270
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 425 915	-2 208 061
	Årets avskrivningar enligt plan	-217 854	-217 854
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 643 769	-2 425 915
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 967 501	26 185 355
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 651 000	3 651 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark	3 638 000	3 638 000
		17 438 000	17 438 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 438 000	17 438 000
		17 438 000	17 438 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats HSB	500	500
		500	500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	13	19 368
	Klientmedel hos SBC	958 567	1 101 354
	Fordringar kreditfakturor	3 140	3 140
		961 720	1 123 862

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 233 596	1 001 875
	Reservering enligt stadgar	231 721	231 721
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 465 317	1 233 596

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,240 %	4 250 000	4 250 000	2022-06-22
	Swedbank	1,040 %	4 250 000	4 250 000	2021-08-25
	Swedbank	0,950 %	2 403 000	2 523 000	2023-05-25
	Summa skulder till kreditinstitut		10 903 000	11 023 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 370 000	-2 523 000	
			6 533 000	8 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 303 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 763 000	12 763 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	13 464	16 938
	Avgifter och hyror	81 805	83 192
		95 269	100 130

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tvättning och målning av trädetaljer, balkonger, trappräcken, takfot samt vindskivor påbörjas på hus 1,2 och 3 samt 2 st förrådsbyggnader under våren 2021.

Under hösten 2021 kommer utvärdering av värmeanläggningen att ske tillsammans med Tyresö Rör för eventuellt byte eller injustering av anläggningen.

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 20 / 4 2021



Maria Catrin Friberg Wohrne
Ordförande



Pippi Erika Bustamante
Ledamot



Stefan Lennart Roos
Ledamot



Michael Hans Bertil Löfquist
Ledamot

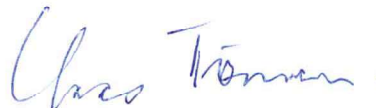


Susanna Nahlbom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 - 2021



Adnin Ali
Extern revisor



Claes Törner
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skulptören i Tyresö, org.nr. 769609-2951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skulptören i Tyresö för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skulptören i Tyresö för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

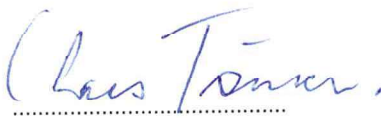
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 30/4-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Claes Törner
Av föreningen vald 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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se