

Årsredovisning

för

BRF Glan 2

769604-2014

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Glan 2, med säte i ÅRSTA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter 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 underhållsarbeten 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 Föreningens ekonomi (kassaflödesanalys).

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över åren 2020 och 2033. Se en förenklad plan för kommande fem år längre fram i förvaltningsberättelsen.
- Ett flertal större åtgärder kommer behöva göras de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet (yttre fond).
- Amortering på föreningens lån görs för närvarande med 380 000 kr om året.
- Styrelsen ser över behovet av eventuella avgiftshöjningar 2021

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under 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.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-28 och nuvarande stadgar registrerades under 2016-09-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens tomträtt på Årstavägen 27 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Glan 2	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkringar AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen innehar tomträtten på Årstavägen 27 i Stockholm.

Tomträttsavgälden är för närvarande 125 800kr/år och kommer fr o m 2027-03-31 att vara 316 043 kr/år dock görs höjningen stegvis de första 5 åren.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av ett flerbostadshus i sju våningar samt vind och källare. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 1 725 kvadratmeter och lokalyta uppgår till 115 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	13	12	1	0

Föreningen är inte momsregistrerad.

Gemensamhetsutrymmen och övriga utrymmen

Gemensamma utrymmen är tvättstuga, förråd och cykelrum.

Till varje lägenhet finns ett källarförråd och ett vindförråd.

Föreningen har för närvarande 7 parkeringsplatser. För dessa debiteras en särskild hyra som fastställs av styrelsen år från år. Under året har hyran varit 306 kr- eller 357 kr/mån för parkeringsplatserna beroende på dess placering. Från och med 1 januari 2021 är hyran för samtliga parkeringsplatser 650 kr/ mån.

Det finns 4 extra vindsutrymmen som hyrs ut till en årsavgift på 960 kr.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Åkerlunds Fastighetsservice AB
- Fjärrvärme - Stockholm Exergi AB
- Drift och underhåll av hiss - Hissen AB
- Borttransport av grovsopor, papper mm - Återvinningsbolaget i Stockholm 2008 AB
- Matavfall och hushållssopor - Stockholm avfall AB
- Elleverans - Skellefteå Kraft AB

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	År
Ny elcentral	2019
Solcellsinstallation	2018
Fasadrenovering	2018
Nödbelysning i trapphus	2017
Stamspolning	2017
Utomhusbelysning	2016
Asfaltering på baksidan	2015
Fiberbredband	2015
Fönsterbyte	2013
Stamspolning	2013

Planerat underhåll

Notera att underhållsplanen inte är en lista över fattade beslut utan endast en påminnelse om framtida åtgärder och investeringar för att förebygga akuta och mer kostsamma situationer.

Kategori	Åtgärd	Preliminär kostnad				
		2021	2022	2023	2024	2025
Värme & vatten	Reglerecentral					30 000
	Cirkulationspump, värme					61 100
	Cirkulationspump, vvc					7 000
	Stamspolning			24 000		
Ventilation	OVK				48 000	
	Radonmätning				6 000	
	Kanalförgöring					18 000
	Sotning		6 100			
Tvättstuga	Tvättmaskin 2 st.				105 400	
	Torktumlare, torkskåp					72 800
El & armaturer	Källarplan	35 000				
	Vind	14 000				
Utemiljö	Sophuset			25 000		
Allmänna utrymmen	Målning - källarplan	38 000				
	Målning - styrelserum	7 000				
	Målning - trapphus		78 000			
Hiss	Hissen - renovering			460 000		
Sammanlagt		94 000	84 100	509 000	159 400	188 900

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Det har varit ett år av pandemi som inte lämnat någon opåverkad och där vi alla har behövt anpassa oss, vilket på olika sätt också påverkat oss i den här föreningen. Det har varit väldigt fint att se omtänksamhet för grannar i form av handlingshjälp och att hålla avstånd. Grillen har gott varm hela året och födelsedagsfiranden har dukats upp på vår uteplats såväl sommar som vinter.

Vi har trots dessa omständigheter kunnat genomföra gemensamma städdagar i maj respektive oktober, och en årsstämma på ett säkert sätt. Tack till alla som varit med och deltagit vid eller i anslutning till dessa tillfällen.

Solcellerna kom i drift i slutet av 2019, och installationen av dessa kunde äntligen slutbesiktigas och godkännas i början på 2020. Under året har våra elkostnader nästintill halverats med en total kostnad på 22 313 kr jämfört med 39 644 kr år 2019, och 40 528 kr år 2018.

Vi har även reparerat det markavlopp mellan fastigheten och anslutningspunkten i gatan som länge varit trasigt.

En ny fjärrvärmecentral installerades efter sommaren, vilket var en investering som styrelsen prioriterade att flytta fram i tiden då det var återkommande problem med den gamla som bland annat innebar perioder utan varmvatten.

Under året har vi haft tre separata vattenskador vilka påverkat flertalet av huset bostadsrätter. För en av dessa kunde vi driva ett garantiärende gentemot tidigare entreprenör som utfört rörfodring i en av husets avluftningsstammar. Dock var detta inget som i övrigt kunde ersättas av försäkringsbolaget.

Total kostnad för föreningen i dessa ärenden är drygt 42 000 kr efter ersättning från försäkringsbolaget. För att förtydliga så redovisas försäkringsbolagets ersättning under övriga intäkter (not 3) och föreningens utlägg under driftkostnader (not 5). En del av försäkringsbolagets ersättning kommer inte att synas förrän i årsredovisningen för 2021.

Vattenskador är aldrig trevliga då de är både kostsamma och tidskrävande, och självfallet påfrestande för de boende som drabbas.

Ytterligare några underhållsarbeten är reparation av ventilationsfläkten på taket, stamspolning av 2:ornas stam, samt nytt kodlås i porten.

Vi har klarat alla stora reparationer och investeringar utan att ta nya lån eller höja avgiften, vilket är mycket bra. Vad vi nu behöver prioritera är att fylla upp våra likvida medel på nytt. Det skulle i ett första skede kunna innebära bl.a. att revidera amorteringsplanen, skjuta kostsamma arbeten på framtiden om möjligt och vara sparsamma överlag.

Det blir sedan ett arbete för kommande styrelse att fortsätta arbetet vidare med en långsiktig plan för underhåll och ekonomi.

Vi har haft kvar våra hyresgäster i lokalen och garaget under hela året. För närvarande är avtalet för garaget tecknat fram 31 mars 2021, och för lokalen fram till 30 juni 2021.

Styrelsen har under året reviderat föreningens parkeringsavtal och från och med 1 januari 2021 är månadshyran för en parkeringsplats 650 kr.

I övrigt har styrelsen arbetat med normalt löpande underhåll, administration och mindre förbättringar har utförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st. Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 och 36 vid dess slut.

Under året har 1 hushåll beviljats andrahandsuthyrning. Vid årets slut var 1 lägenhet upplåten i andra hand.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maja Tan	Ledamot	ordförande
Anders Lönnhagen	Ledamot	
Martin Hallström	Ledamot	
Andrea Hedenstedt	Suppleant	
Andreas Starrsjö	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Maja Tan och Anders Lönnhagen (ledamöter), samt för samtliga suppleanter. Martin Hallström (ledamot) avbryter sin mandatperiod i förtid på grund av flytt/ utträde ur föreningen inom kort.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson, Borev Revision AB

Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2020 valdes Erika Branell och Andreas Söderström att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 848 115 kronor efter avskrivningar. Avskrivningen för solcellerna har ändrats p g a att föreningen fick bidrag för installationskostnaden som kom in under 2020.

Lån

Föreningen har tre lån hos Nordea om 8 115 250 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 429 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Flerårsöversikt, tkr (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 439	1 391	1 423	1 354	1 385
Resultat efter finansiella poster	-848	-4 309	-274	-584	-249
Soliditet (%)	51,9	52,9	60,7	72,6	72,7
Skuldränta (%)	1	2	1	2	2
Avgift per bostadsrättsyta (kr)	707	707	706	706	713
Lån per bostadsrättsyta (kr)	4 704	4 925	5 145	2 956	3 084
Belåningsgrad (%)	46	37	37	25	25

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

Lån per bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningen fastighet.

Belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning

Avgifter per bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 543 327	3 302 958	1 384 560	-3 871 208	-4 309 211	10 050 426
Disp av föreg års resultat				-4 309 211	4 309 211	0
Förändring under året			120 000	-120 000	-848 115	-848 115
Belopp vid årets utgång	13 543 327	3 302 958	1 504 560	-8 300 419	-848 115	9 202 311

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-8 300 419
årets förlust	-848 115
	-9 148 534

behandlas så att	
avsättning till föreningens fond för yttre underhåll	120 000
i ny räkning överföres	-9 268 534
	-9 148 534

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 403 434	1 384 250
Övriga rörelseintäkter	3	35 638	6 829
Summa rörelseintäkter		1 439 072	1 391 079
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-537 380	-4 597 156
Driftskostnader	5	-1 098 569	-394 890
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-62 823	-73 511
Personalkostnader	7	-55 957	-77 018
Avskrivningar	8	-424 347	-430 736
Summa rörelsekostnader		-2 179 076	-5 573 311
Rörelseresultat		-740 004	-4 182 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-330	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 781	-126 979
Summa finansiella poster		-108 111	-126 979
Resultat efter finansiella poster		-848 115	-4 309 211
Årets resultat		-848 115	-4 309 211

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	17 212 673	17 694 520
Summa materiella anläggningstillgångar		17 212 673	17 694 520
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	26 600
Summa anläggningstillgångar		17 212 673	17 721 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 677	8 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 218	126 809
Summa kortfristiga fordringar		97 895	135 730
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		423 754	1 157 032
Summa kassa och bank		423 754	1 157 032
Summa omsättningstillgångar		521 649	1 292 762
SUMMA TILLGÅNGAR		17 734 322	19 013 882

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		15 646 285	15 646 285
Förlagsinsatser		1 200 000	1 200 000
Fond för yttre underhåll		1 504 560	1 384 560
Summa bundet eget kapital		18 350 845	18 230 845

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-8 300 419	-3 871 208
Årets resultat		-848 115	-4 309 211
Summa ansamlad förlust		-9 148 534	-8 180 419
Summa eget kapital		9 202 311	10 050 426

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 230 120	1 350 120
Summa långfristiga skulder		1 230 120	1 350 120

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 885 130	7 145 130
Leverantörsskulder		81 815	126 253
Skatteskulder		88 716	84 544
Övriga skulder		0	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 230	254 338
Summa kortfristiga skulder		7 301 891	7 613 336

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 734 322 19 013 882

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-848 115	-4 309 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	424 347	430 736
Betald skatt	11 416	42 725
Resultat efter finansiella poster	-412 352	-3 835 750
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	100 258
Förändring av kortfristiga fordringar	30 591	-41 824
Förändring av leverantörsskulder	-44 438	-10 240
Förändring av kortfristiga skulder	-11 179	40 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-437 378	-3 747 364
Investeringsverksamheten		
Utrangering fasadrenovering	0	3 621 194
Utrangering solceller	57 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	57 500	3 621 194
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-380 000	-380 000
Utbetald aktie Fastum	26 600	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 400	-380 000
Årets kassaflöde	-733 278	-506 170
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 157 032	1 663 202
Likvida medel vid årets slut	423 754	1 157 032

2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella 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.

Avskrivningsprincip

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 (år):

Byggnader	100
Ombyggnationer	30
Fastighetsförbättringar	20
Solceller	10

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 220 329	1 219 460
Hyror lokaler	119 373	112 533
Hyror p-plats	27 540	16 065
Bredband	36 192	36 192
	1 403 434	1 384 250

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 777	2 742
Övriga intäkter	31 861	4 087
	35 638	6 829

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-117 437	-4 157 839
Markytor, Trädgård	-13 887	-2 736
El	-22 313	-39 644
Värme	-298 984	-303 748
Vatten och avlopp	-51 824	-49 361
Sophämtning/renhållning	-17 791	-21 293
Källsortering	-15 144	-22 535
	-537 380	-4 597 156

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-40 122	-39 486
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 281	-23 750
Hiss	-21 577	-3 674
Fjärrvärmecentral	-320 750	0
Markavlopp	-246 601	0
Reparation VA	-63 319	0
Vattenskada	-85 675	0
Hyra av entrémattor	-9 698	-8 910
Övriga fastighetskostnader	-11 319	-21 218
Fastighetsförsäkring	-44 561	-39 631
Tomträttsavgäld	-125 800	-126 144
Kabel-tv	-4 921	-4 908
Bredband	-36 192	-36 192
Fastighetsskötsel	-41 719	-41 070
Fastighetsskatt	-45 034	-43 682
Klotter	0	-6 225
	-1 098 569	-394 890

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-16 500	-12 813
Konsultarvode	0	-10 391
Fastighetsförvaltning	-34 876	-34 376
Föreningsstämma/medlemsmöten	-144	-2 775
Porto	0	-1 868
Föreningsavgift	-4 750	-4 660
Bankkostnader	-6 553	-6 628
	-62 823	-73 511

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Personalkostnader inkl sociala	-55 957	-77 018
	-55 957	-77 018

Not 8 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-177 076	-177 076
Ombyggnad	-224 910	-224 910
	-401 986	-401 986

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	16 755 750	16 755 750
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	16 755 750	16 755 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 058 412	-2 058 412
Årets avskrivningar enligt plan	-177 076	-177 076
Utgående avskrivning enligt plan	-2 235 488	-2 235 488
Planenligt restvärde vid årets slut	14 520 262	14 520 262
Taxeringsvärde		
Byggnad	17 274 000	17 274 000
Mark	22 114 000	22 114 000
	39 388 000	39 388 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	38 600 000	38 600 000
Lokaler	788 000	788 000
	39 388 000	39 388 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	6 257 209	9 878 403
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering	-57 500	-3 621 194
Utgående anskaffningsvärde	6 199 709	6 257 209
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 082 952	-2 829 292
Årets avskrivningar enligt plan	-247 271	-253 660
Utgående avskrivning enligt plan	-3 330 223	-3 082 952
Planenligt restvärde vid årets slut	2 869 486	3 174 257
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	14 520 262	14 520 262
Ombyggnad	2 869 487	3 174 258
	17 389 749	17 694 520

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek AB	1,800	2023-10-18	1 230 120	1 350 120
Nordea Hypotek AB	0,773	2021-05-14	3 065 130	3 245 130
Nordea Hypotek AB	0,450	2021-07-13	3 820 000	3 900 000
			8 115 250	8 495 250
Kortfristig del av långfristig skuld			6 885 130	0

Not 11 Ställda säkerheter

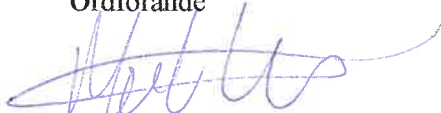
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 998 000	8 998 000
	8 998 000	8 998 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 20/4-21



Maja Tan
Ordförande



Martin Hallström



Anders Lönnhagen

Min revisionsberättelse har lämnats 25 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glan 2, org.nr 769604-2014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glan 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag fästa uppmärksamheten på kassaflödesanalysen som visar negativa kassaflöden de senaste åren vilket indikerar på att uttaget av årsavgifter inte har varit tillräckligt. Jag vill också fästa uppmärksamheten på "Resultatdispositionen" i förvaltningsberättelsen där det framgår att föreningen har en ansamlad förlust med 9 148 534 kronor före avsättning till fond för yttre underhåll. Jag vill också fästa uppmärksamheten på informationen i förvaltningsberättelsen, sist i stycket "Fakta om vår fastighet", om föreningens kommande utgiftsökningar för tomtträtsavgälden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 maj 2020 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glan 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 25 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor