

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Kedjan
Org nr 772000-0186

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	3-4
Noter	4-5
Underskrifter	6

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Arvika, är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Arvika, Kedjan 7 med totalt 18 lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad av varmvattenstyrning samt byte av cirkulationspump har utförts under året.

Vidare har arbeten med belysning och dörröppnare skett.

Utomhus har vår- och höststädning skett samt plattläggning under soptunnor.

Medlemsinformation

Under året har inga överlåtelser av borätter skett.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter	873	856	850	843	834
Resultat efter finansiella poster	215	249	-185	225	167
Soliditet	60%	56%	50%	52%	47%

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	487 594	646 095	579 909	248 693	1 962 291
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		-
Balanseras i ny räkning			248 693	-248 693	-
Årets resultat				214 682	214 682
Belopp vid årets utgång	487 594	746 095	728 602	214 682	2 176 973

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	843 284
Summa	943 284

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		873 464	855 977
Summa rörelseintäkter		873 464	855 977
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll		-83 113	-9 080
Övriga externa kostnader	2	-344 314	-356 385
Personalkostnader	3	-81 882	-91 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 136	-115 136
Summa rörelsekostnader		-624 445	-571 662
Rörelseresultat		249 019	284 315
Finansiella poster			
Räntekostnader		-34 337	-35 622
Summa finansiella poster		-34 337	-35 622
Resultat efter finansiella poster		214 682	248 693
Årets resultat		214 682	248 693

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 620 996	2 732 199
Parkering	5	66 852	70 785
Summa materiella anläggningstillgångar		2 687 848	2 802 984
Summa anläggningstillgångar		2 687 848	2 802 984
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		3 198	3 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 362	19 812
Summa kortfristiga fordringar		23 560	23 010
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		934 658	698 795
Summa kassa och bank		934 658	698 795
Summa omsättningstillgångar		958 218	721 805
SUMMA TILLGÅNGAR		3 646 066	3 524 789

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		487 594	487 594
Fond för yttre underhåll		746 095	646 095
Summa bundet eget kapital		1 233 689	1 133 689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		728 602	579 909
Årets resultat		214 682	248 693
Summa fritt eget kapital		943 284	828 602
Summa eget kapital		2 176 973	1 962 291
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	1 252 101	1 352 101
Summa långfristiga skulder		1 252 101	1 352 101
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	6	100 000	100 000
Leverantörsskulder		42 323	44 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		74 669	65 968
Summa kortfristiga skulder		216 992	210 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 646 066	3 524 789

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	40 år
Parkering	20 år

Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	20 202	20 202
Sotning	479	1 310
El	109 116	134 154
Vatten och renhållning	92 085	90 077
Snöröjning och halkbekämpning	–	24 233
Bredband och kabel-TV	41 064	40 066
Förbrukningsmaterial	4 288	980
Administrativa kostnader	8 741	5 136
Utemiljö	48 252	17 025
Fastighetsförsäkring	11 556	10 936
Revision	8 531	8 125
Övriga kostnader	–	4 141
Summa övriga externa kostnader	344 314	356 385

Not 3	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	19 000	19 000
	Löner	44 400	48 175
	<i>Summa utbetalda ersättningar</i>	<u>63 400</u>	<u>67 175</u>
	Arbetsgivaravgifter	17 412	20 890
	Personalförsäkringar	1 070	2 996
	Summa personalkostnader	81 882	91 061

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 448 125	4 448 125
	Utgående anskaffningsvärden	4 448 125	4 448 125
	Ingående avskrivningar	-1 715 926	-1 604 723
	Årets avskrivningar	-111 203	-111 203
	Utgående avskrivningar	-1 827 129	-1 715 926
	Redovisat värde	2 620 996	2 732 199
	Taxeringsvärden, byggnader	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärden, mark	1 534 000	1 534 000
		<u>6 734 000</u>	<u>6 734 000</u>

Not 5	Parkering	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	78 650	78 650
	Utgående anskaffningsvärden	78 650	78 650
	Ingående avskrivningar	-7 865	-3 932
	Årets avskrivningar	-3 933	-3 933
	Utgående avskrivningar	-11 798	-7 865
	Redovisat värde	66 852	70 785

Not 6	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Nästa års amortering (kortfristig skuld)	100 000	100 000
	Amortering inom 1 år - 5 år	400 000	400 000
	Amortering efter 5 år	852 101	952 101
	Summa fastighetslån	1 352 101	1 452 101

<i>Långivare per bokslutsdagen</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Skuldbelopp</i>
Westra Wermlands Sparbank	2021-01-30	2,54%	1 137 351
Swedbank Hypotek AB	2021-02-25	2,38%	214 750
Summa fastighetslån			1 352 101

Not 7	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 729 700	2 729 700
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Arvika 25,3 2021



Börje Mathiasson

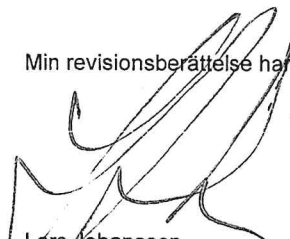


Susanne Eriksson



Lars Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits 8/6 2021



Lars Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kedjan org.nr 772000-0186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kedjan för år 2020.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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.

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 de 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. De 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 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 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 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 Kedjan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Arvika den 8 juni 2021



Lars Johansson

Auktoriserad revisor