

Brf Voxnan



Årsredovisning 2019/2020

13

Årsredovisning för

Brf Voxnan

769607-7986

Räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Voxnan (769607-7986) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vaksamheten 1 i Stockholms kommun, omfattande adressen Voxnegränd 1. Vaksamheten 1 byggdes år 1954. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2024-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
167	Lägenheter, bostadsrätt	9 648
5	Lägenheter, hyresrätt	286
2	Lokaler, hyresrätt	327
13	Antal garage	
11	P-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsäkring ASA. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-02-27. På stämman deltog 39 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2020-01-30. 21 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades frågan om nya stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Peter Langels	Ledamot
Nina Vähä	Ledamot
Karl Åsbrink	Ordförande
Jan Malmborg	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Peter Langels, Nina Vähä, Karl Åsbrink och Jan Malmborg.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokolförda sammanträden.

Revisor har varit KPMG med Katrine Elbra som huvudansvarig.

Förtroendevald revisor har varit Henrik Lundström

Valberedningen har utgjorts av André Wong, Amanda Broman och Jan Altsjö.




Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Stamspolning
2017	Fasader
2017	Fönsterrenovering
2015	Dränering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Renovering av elledningar och gemensam armatur
2021	Renovering av hiss i Voxnegränd 1
2021–2022	Byte av horisontella stammar
2021–2022	Åtgärd av radonproblematik

Arsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 223 st. Under året har 23 tillkommit samt 18 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 228 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Insatserna ökade med 455 399 kr under året eftersåld hyresrätt

Avtal

Föreningens avtal under året:


Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service AB
Teknisk Förvaltning	Fastighetsägarna Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sedan den 1 januari Fastighetsägarna som förvaltare. Bytet från Riksbyggen var inte utan problem, bland annat på grund av pandemin, men har i stort inneburit ett lyft för föreningen och styrelsens arbete. Vi har tillsammans med Fastighetsägarna tagit fram en förvaltningsplan samt en flerårsbudget som nu ligger till grund för planering av framtida renoveringar och underhållsåtgärder.

Bland planerade förvaltningsaktiviteter 2020 så har vi genomfört en stamspolning, samt att utredningen av radonproblematiken nu är klar. Åtgärder är planerade.

På årsstämman röstade medlemmarna för att föreningen ska dra in elledningar med trefas i lägenheterna samtidigt med att vi byter ut elstigarna, samt att IMD ska införas. Efter stämman påbörjades ett arbetet med att ta in anbud och i början på hösten beslutade styrelsen att gå vidare med Allbygg & VVS Svenska AB som hade det mest konkurrensmässiga affärsförslaget. Arbetet kommer påbörjas i januari 2021.

Flerårsöversikt

	2020-08-31	2019-08-31	2018-08-31	2017-08-31	Belopp i kr 2016-08-31
Nettoomsättning	8 974	9 008	8 707	8 390	8 053
Resultat efter finansiella poster	-1 251	-405	-765	597	-30
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	-	47	-	163	162
Balansomslutning	162 293	163 960	169 471	163 284	154 115
Soliditet %	68,4%	67%	65%	66%	70%
Likviditet %	528%	368%	491%	283%	425%
Årsavgiftsnivå för bostäder. kr/kvm	866,0	871,0	840,0	812,0	737,0
Driftskostnader, kr/kvm	515	423	442	362	384
Driftskostnader exkl underhåll kr/kvm	436	371	394	348	367
Ränta, kr/kvm	54	56	52	61	67
Underhållsfond, kr/kvm	345	324	329	376	227
Lån, kr/kvm	5 194	5 122	5 623	5 198	4 311

Nyckeltalen per kvadratmeter är beräknade på bostadsarean för bostadsrätter.
Årets nyckeltal har en annan beräkningsgrund, tidigare års nyckeltal är ej omräknade.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	80 139 466	30 286 645	3 324 669	-3 064 101	-405 241	110 281 438
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Avsättning till fond						
lanspråktagande av						
Balanseras i ny räkning				-405 241	405 241	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	455 399	1 569 601				2 025 000
Årets resultat					-1 251 427	-1 251 427
Belopp vid årets utgång	80 594 865	31 856 246	3 324 669	-3 469 342	-1 251 427	
			115 775 780	-4 720 769		111 055 011

Tidigare år redovisades årets förändringar i underhållsfonden samma år som den föreslogs i årsredovisningen. Detta ändras från bokföringsår 2019/2020 och förändringar i underhållsfonden redovisas efter att föreningsstämman har fattat beslut om förslag till resultatdisposition. Båda tillvägagångssätten är förenliga med god redovisningssed.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-3 469 342
Årets resultat	-1 251 427
	<hr/>
	-4 720 769
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	764 614
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar *)	-463 000
	<hr/>
Att balanseras i ny räkning	-4 419 155

*) 2019/2020 = 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

K

HL

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Nettoomsättning	2	8 974 075	9 007 721
Övriga rörelseintäkter	3	194 231	128 437
		<u>9 168 306</u>	<u>9 136 158</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-4 971 585	-4 337 826
Övriga externa kostnader	5	-1 739 021	-1 391 502
Personalkostnader	6	-133 674	-155 890
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7,8	-3 064 570	-3 101 909
Rörelseresultat		<u>-740 544</u>	<u>149 031</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 053	19 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 936	-573 828
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 251 427</u>	<u>-405 241</u>
Resultat före skatt		<u>-1 251 427</u>	<u>-405 241</u>
Årets resultat		<u>-1 251 427</u>	<u>-405 241</u>

K
HL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7,8	155 134 294	158 198 864
		<u>155 134 294</u>	<u>158 198 864</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>155 134 294</u>	<u>158 198 864</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		81 187	429
Övriga fordringar	9	1 912 461	337 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>270 994</u>	<u>293 292</u>
		2 264 642	631 635
Kassa och bank	10	4 894 535	5 129 144
Summa omsättningstillgångar		<u>7 159 177</u>	<u>5 760 779</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>162 293 471</u>	<u>163 959 643</u>

HL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 594 865	80 139 466
Upplåtelseavgifter		31 856 246	30 286 645
Fond för yttre underhåll		3 324 669	3 324 669
		<u>115 775 780</u>	<u>113 750 780</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 469 342	-3 064 101
Årets resultat		-1 251 427	-405 241
		<u>-4 720 769</u>	<u>-3 469 342</u>
Summa eget kapital		<u>111 055 011</u>	<u>110 281 438</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>49 881 701</u>	<u>52 114 201</u>
		49 881 701	52 114 201
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		232 500	442 500
Leverantörsskulder		113 337	198 521
Övriga kortfristiga skulder	12	15 465	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>995 457</u>	<u>922 983</u>
		1 356 759	1 564 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>162 293 471</u>	<u>163 959 643</u>

HL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Bostadsrättsföreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4%.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Antal år

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen byggnad:

- Stomme	330
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	20-50
- Installationer, värme, el VVS, ventilation mm.	20-50
- Yttre ytskikt, fasader yttertak mm.	20-50
- Inre ytskikt mm.	10-15
- Bredband (fullt avskriven 2018/2019)	15
- Solceller	15

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värde

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

M

HL

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Årsavgifter	8 397 427	8 354 780
Hyror, bostäder	406 001	451 793
Hyror, lokaler	41 270	68 924
Hyror, garage och p-plats	126 783	132 900
Outhyrda bostäder, lokaler och garage	-9 141	-14 980
Avgift, bränsletillägg	7 663	7 944
Elavgifter	3 600	3 540
Debiterad fastighetsskatt	472	2 820
Summa	8 974 075	9 007 721

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Övriga avgifter/tillvalsavgifter	412	1 236
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	30 966	39 357
Övernattningslägenhet	52 500	46 600
Fakturerade kostnader	-	2 520
Övriga rörelseintäkter	71 353	20 974
Försäkringsersättningar	39 000	17 750
Summa	194 231	128 437

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Drift		
Reparationer	579 445	355 595
Fastighetsavgift bostäder	245 788	236 844
Fastighetsskatt lokaler	13 460	13 460
Tomträttsavgäld	601 792	555 500
Försäkringspremie	195 290	161 116
Självrisk	90 049	-
Kabel- och digital-TV	61 868	61 484
Pcb/Radonsanering	800	59 599
Systematiskt brandskyddsarbete	-	4 219
Sotning	3 590	-
Klottersanering	10 236	-
Obligatoriska besiktningar, hiss	5 140	4 012
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	218 862	-
Bevakningskostnader	37 625	7 894
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 438	4 125
Snöröjning	65 142	181 826
Trädgårdsskötsel	144 586	-
Förbrukningsinventarier/material	10 338	16 614
EI	112 326	154 582
Uppvärmning	1 275 301	1 319 422
Vatten	259 127	346 425
Sophämtning	267 768	267 699
Förvaltningsarvode drift	-	55 734
	4 206 971	3 806 150
Underhåll		
Radon	62 750	-
Tvättstuga	146 140	41 414
Installationer	168 825	-

HL

VA/Sanitet	133 631	-
Ventilation	120 356	-
EI	110 177	451 677
Hissar	22 735	-
Mark	-	38 585
	<u>764 614</u>	<u>531 676</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 971 585	4 337 826

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-	1 035 022
Förvaltningsarvode, totalförvaltning	1 050 740	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	50 957	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	17 211	-
Övriga förvaltningskostnader	35 326	30 481
IT-kostnader	177 088	170 524
Porto / Telefon	-	5 160
Revisionsarvode	35 258	-1 000
Konstaterade kundförluster hyror/avgifter	4 873	7 212
Besiktning- och utredningskostnader	34 721	-
Konsultarvoden	74 125	86 173
Mäklararvode	37 500	-
Underhållsplan	81 000	-
Övriga externa tjänster	41 919	-
Lokalhyra	3 880	-
Juridiska åtgärder och arvoden	58 441	-
Kreditupplysningar	10 002	10 400
Panter och överlåtelser	16 532	41 764
Medlems- och föreningsavgifter	3 426	834
Bankkostnader	6 022	4 932
Summa	1 739 021	1 391 502

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelsearvoden	86 464	78 750
Sammanträdeskostnader	-	3 306
Arvoden till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	15 806	37 552
Sociala kostnader	31 404	35 657
Utbildning	-	625
Summa	133 674	155 890

HL

Not 7 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	175 467 538	175 467 538
-Ombyggnad	320 531	-
	<u>175 788 069</u>	<u>175 467 538</u>
Årets nyanskaffningar/ombyggnad		
-Solceller	-	320 531
	<u>-</u>	<u>320 531</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 589 205	-14 524 635
-Årets avskrivning byggnad	-3 043 201	-3 043 201
-Årets avskrivning ombyggnad	-21 369	-21 369
	<u>-20 653 775</u>	<u>-17 589 205</u>
Redovisat värde vid årets slut	155 134 294	158 198 864
Taxeringsvärde		
Byggnader	86 750 000	86 750 000
Mark	67 596 000	67 596 000
	<u>154 346 000</u>	<u>154 346 000</u>
Bostäder	153 000 000	153 000 000
Lokaler	1 346 000	1 346 000
	<u>154 346 000</u>	<u>154 346 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	599 106	599 106
	<u>599 106</u>	<u>599 106</u>
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-599 106	-561 767
-Årets avskrivning	-	-37 339
	<u>-599 106</u>	<u>-599 106</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	204 149	293 935
Skattefordran	35 035	43 979
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 673 277	-
Summa	1 912 461	337 914

HL

Not 10 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	5 064	5 064
Swedbank	2 162 370	2 465 765
Handelsbanken	197 031	145 466
SBAB	2 530 070	2 512 849
	4 894 535	5 129 144

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering		2020-08-31	Ammortering		2019-08-31
	/slutbetalning	Ränta		/Upplåning		
Stadshypotek	2020-12-01	0,683%	6 250 000	-180 000		6 370 000
Stadshypotek	2023-01-30	0,83%	9 600 000	9 600 000		-
Stadshypotek	2022-06-30	0,51%	7 600 000	7 600 000		-
Nordea	2020-09-25	0,789%	5 744 375	-122 500		5 866 875
Nordea		-	-	-9 600 000		9 600 000
Nordea		-	-	-9 600 000		9 600 000
Nordea	2020-11-30	0,966%	9 819 826	-200 000		10 019 826
Nordea	2020-12-07	1,107%	5 000 000			5 000 000
Nordea	2021-03-17	0,88%	6 100 000			6 100 000
			50 114 201			52 556 701
Kortfristig del av långfristig skuld			-232 500			-442 500
			49 881 701	-2 502 500		52 114 201

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 232 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld (avser känd amortering vid bokslutsdagen).
Av den långfristiga delen förfaller 40 281 701 till betalning/ska omförhandlas under nästkommande räkenskapsår. Resterande skuld 9 600 000 kr förfaller till betalning mellan 2-5 år.

Not 12 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga kortfristiga skulder	15 465	-
	15 465	-

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	47 918	74 560
Upplupna elkostnader	13 110	12 019
Upplupna vattenkostnader	59 749	56 535
Upplupna värmekostnader	109 889	53 058
Upplupna kostnader renhållning	34 727	31 843
Beräknat arvode för revision	33 000	32 500
Förutbetalda hyreintäkter och årsavgifter	697 064	662 468
	995 457	922 983

HL

Övriga noter

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<hr/>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	66 323 000	66 323 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 28 / 1 2021



Karl Åsbrink
Ledamot



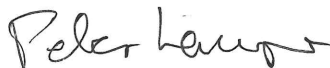
Jan Malmberg
Ledamot



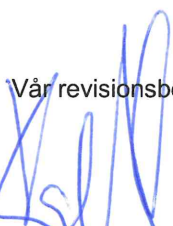
Barbro Lindqvist
Ledamot



Nina Wähä
Ledamot

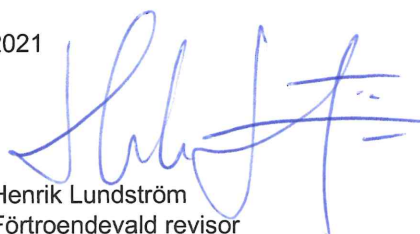


Peter Langels
Ledamot



Katrine Elbra
Godkänd revisor, KPMG AB

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 1 2021



Henrik Lundström
Förtroendevald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Voxnan, org. nr 769607-7986

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Voxnan för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag.

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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

HL


Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Voxnan för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpa 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 2021-01-28

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Henrik Lundström
Förtroendevald revisor