

Årsredovisning 2020

Brf Tavasten

Org nr 769617-4718

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tavasten 1 i Stockholm kommun den 21 april 2010. Tomtarealen är på 4 985 kvm.

Föreningen består av två huskroppar samt en gård med grönområden bakom husen. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 3 470 kvm fördelade enligt nedan:

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Av de 58 lägenheterna är 4 stycken upplåtna som hyresrätter.

Föreningens lokaler

Föreningen har källarförråd, cykel- och barnvagnsrum samt en föreningslokal.

Det finns även en stor tvättstugelokal innehållandes tre separata tvättstugor varav en är en grovtvättstuga.

Föreningen har även 5 st garage.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Nordeuropa.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 72 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 antal överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 27 maj 2020 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. I övrigt förmedlades information från styrelsen till stämman gällande pågående projekt i föreningen.

Annika Gustafsson	Ledamot
Mikael Cernak	Ledamot
Lars Svennbeck	Ledamot
Kerstin Rickemo	Suppleant
Ann-Katrine Brage	Suppleant

Styrelsen har efter extrastämma 22 december 2020 haft följande sammansättning:

Anett Nysköld	Ordförande
Annika Gustafsson	Ledamot
Lars Svennbeck	Ledamot
Magnus Norlén	Ledamot
Esbjörn Sundin	Ledamot
Kerstin Rickemo	Suppleant
Ann-Katrine Brage	Suppleant

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete har under det gångna året bestått i att förvalta medlemmarnas egendom och det stora projektet med lägenheterna för att säkerställa intäkter till föreningen.

Detta arbete har till stor del innefattat att styrelsen medverkat vid många möten.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda styrelsemöten där man hanterat och beslutat om viktiga frågor och uppföljningar kring pågående projekt.

Fyra gånger om året är målet att skicka ut ett informationsblad till alla medlemmar och hyresgäster. Syftet är att involvera medlemmar i styrelsens arbete och informera om vad som är aktuellt.

Styrelsen har under året arbetat med föreningens hemsida, där man hela tiden försöker informera fortlöpande. Hemsidan innehåller även kontaktinformation till styrelse, förvaltning, Internetleverantör, kabel-TV leverantör, stadgar, ordningsregler och övrig information.

Fastigheten har under en längre tid haft problem med att få en godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och det har visat sig vara svårt att hitta en lösning som uppfyller dagens normer. Vid samtal med OVK inspektör, från ett oberoende företag, har det framkommit att den bästa lösningen för denna typ av fastigheter är att installera FTX ventilation varför styrelsen beslutat att investera i detta. Förutom att detta leder till en godkänd OVK så blir inomhusklimatet bättre och på sikt kommer detta också att leda till minskade kostnader för uppvärmning.

FTX ventilation innebär enkelt uttryckt att den uppvärmda luften från lägenheterna återvinns istället för att blåsas ut på taket och därmed minskar energiförbrukningen för uppvärmning. Vår bergvärmeanläggning fungerar inte heller optimalt och detta är ett led i att avlasta den så att den skall fungera bättre.

Vidare har föreningen under 2020 drabbats av omfattande vattenskador. En lägenhet har drabbats av läckage i ett rör i badrum vilket orsakade stora skador på intilliggande rum. En lägenhet har drabbats av markfukt p.g.a. fukt i en kulvert i husgrunden. Fukten har sedermera visat sig komma från ett läckage i värmesystemet. Det har också framkommit att isoleringen för bergvärmeanläggningens rördragningar, i samma kulvert, visat sig vara otillräckliga, vilket lett till kondensbildning.

Skadorna har medfört extraordinära kostnader och styrelsen ser nu över alla utgifter och söker besparingar i syfte att undvika höjning av årsavgifterna. Höjning kan dock komma att ske om inte våra ökade drift, underhålls- och reparationskostnader minskar. Mot bakgrund av det vädjar styrelsen till extra sparsamhet med värme/varmvatten och att informera om observationer av sådant som kan åsamka större skador på sikt för fastigheten.

Revisorer

Öhrlins PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson, huvudansvarig

Valberedning

Mikaela Larsson
Kristoffer Hådding

Installation har gjorts för FTX ventilation under 2020, detta är något som fortfarande är ett aktivt projekt.

Bergvärme

Installation har gjorts för bergvärme under 2016, detta är något som fortfarande är ett aktivt projekt.

Fönstermålning

Fönstermålning har gjorts under 2020, åtta lägenheter kvar att utföra.

Verksamhetsplan & underhållsplan - 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande.

Styrelsen måste både ha ett kort och ett långt perspektiv när det gäller större investeringar såsom tak, el, stammar, fasader, fönster, husgrunder, mark med mera.

Förbättringar och nyinvesteringar beroende på komfort, trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år.

Dessa investeringar innebär en höjning av fastigheternas värde.

Ekonomi och leverantörer

Ekonomi

Styrelsen konstaterar att det i år blev ett negativt resultat före avskrivningar.

Vid årsskiftet återstår fyra hyresrätter, dessa motsvarar med dagens lägenhetspriser cirka 12 miljoner av lånen. Inbetalningarna är tänkta att användas för amortering och underhåll av fastigheten.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 29 000 000 kronor.

Månadsavgifterna

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 576 kr per kvadratmeter, vilket vid en jämförelse med grannföreningar i Blackeberg kan anses relativt lågt. Avgifterna kommer dock att behöva ökas i takt med övriga kostnadsökningar i samhället.

Förvaltning

Fastum AB har under året skött föreningens redovisning, administration, fastighetsskötsel, markskötsel samt teknisk service av våra fastigheter.

Atermon har under 2020 skött städningen av våra fastigheter.

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för 2020 är 51 413 000 kr.

ingång	46 640 000	7 873 286	1 080 000	-7 249 883	-1 804 721	46 538 682
Inbetalning av insatser	2 088 000					2 088 000
Inbetalning av uppl.avgifter		3 981 751				3 981 751
Föregående års resultat:			-228 814	-1 575 907	1 804 721	0
Årets resultat					-1 509 766	-1 509 766
Belopp vid årets utgång	48 728 000	11 855 037	851 186	-8 825 790	-1 509 766	51 098 667

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-8 825 790
Årets resultat	-1 509 766
	-10 335 556

behandlas så att

Att avsättning till yttre fond görs enligt stadgarna	120 000
Att uttag ur fond för yttre fond görs med	-101 424
Att i ny räkning överföres	-10 354 132
	-10 335 556

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen,
anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar.

Årsavgifter och hyror	2	2 544 575	2 475 881
Övriga förvaltningsintäkter	3	35 654	17 651
Summa nettoomsättning		2 580 229	2 493 532
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-537 577	-389 252
Fastighetsskatt/avgift	4	-104 454	-103 154
Periodiskt underhåll	5	-101 424	-141 055
Driftskostnader	6	-1 692 820	-1 772 474
Övriga kostnader		-126 297	-129 886
Styrelse- och omkostnader	7	-102 051	-61 708
Avskrivning anläggningstillgångar		-1 130 170	-1 359 871
Summa rörelsens kostnader		-3 794 793	-3 957 400
Resultat före finansiella poster		-1 214 564	-1 463 868
Ränteintäkter		20 867	1 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 069	-342 681
Summa kapitalnetto		-295 202	-340 853
Resultat efter finansiella poster		-1 509 766	-1 804 721
Årets resultat		-1 509 766	-1 804 721

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	8	64 659 587	65 265 989
Markanläggning	9	1 898 938	2 138 551
Pågående byggnation	10	8 700 916	3 945 986
Summa anläggningstillgångar		75 259 441	71 350 526

Summa anläggningstillgångar

75 259 441 **71 350 526**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		85 336	38 313
Övriga fordringar		250	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 650	186 012
Summa kortfristiga fordringar		261 236	224 575

Kassa och bank

4 605 653 4 243 950

Summa omsättningstillgångar

4 866 889 **4 468 525**

SUMMA TILLGÅNGAR

80 126 330 **75 819 051**

Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		48 728 000	46 640 000
Upplåtelseavgifter	11	11 855 037	7 873 286
Underhållsfond		851 186	1 080 000
Summa bundet eget kapital		61 434 223	55 593 286
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat vinst eller förlust		-8 825 790	-7 249 883
Årets resultat		-1 509 766	-1 804 721
Summa fritt eget kapital		-10 335 556	-9 054 604
Summa eget kapital		51 098 667	46 538 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	18 931 044	28 456 416
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 519 981	100 000
Leverantörsskulder		90 241	152 463
Aktuella skatteskulder		7 935	6 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	478 462	564 857
Summa kortfristiga skulder		10 096 619	823 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 126 330	75 819 051

Sammanfattning

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den period de avser.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Ny- till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,7
Värme, sanitet	5,0
El	5,0
Fasad	2,0
Yttertak	4,0
Tvättstugemaskiner	6,7
UC utrustning	5,0
Fönsterbyte	2,0
Trapphus	2,0
Standardförbättringar och markanläggningar	2-10
Tomträtt	0,33

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

upplåtelseavgifter med de utgifter man lagt ner i den upplåtna lägenheten samt försäljningskostnader (företrädesvis mäklararvode). De renoverings- och eller byggkostnader som minskar redovisade upplåtelseavgifter avser endast kostnader nedlagda på sådana tillgångar som efter upplåtelsen övergår till att bli de nya bostadsrättsägarnas ansvar, dvs de tillgångar som omfattas av medlemmarnas inre underhållsansvar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	1 999 921	1 864 849
Hysesintäkter bostäder	366 384	449 852
Hysesintäkter garage	50 440	33 360
Bredband Abonnemang	127 830	127 820
	2 544 575	2 475 881

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Intäkter Tillägg Hyresrätt	15 795	16 535
Div övriga intäkter, t ex pant och överlåtelse	19 859	1 117
	35 654	17 652

Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 377 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Underhåll installationer	0	-4 750
Underhåll vatten och avlopp	-3 000	-47 579
Underhåll värme	-9 509	-15 244
Underhåll fönster	-8 951	-27 750
Underhåll balkonger	0	-45 732
Underhåll ventilation	-6 719	0
Underhåll porttele	-8 968	0
Underhåll hyreslokal	-64 277	0
	-101 424	-141 055

Uppvärmning	-154 600	-234 818
Vatten och avlopp	-93 140	-88 734
Renhållning	-55 341	-50 091
Tomträttsavgäld	-215 000	-215 000
KabelTV	-14 554	-14 326
Bredband till lägenh/lokaler	-140 820	-150 637
Förvaltning	-454 559	-429 719
Marskötsel	-6 350	0
Snöröjning	-9 000	-58 069
Jour, bevakning, uttryckning	-78 037	-34 903
Städning	-111 921	-78 865
Försäkringar	-60 717	-57 893
Trivselåtgärder och hyreskomp	-9 347	0
	-1 692 820	-1 772 474

Not 7 Styrelse- och omkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	-47 300	-47 000
Sociala avgifter	-14 000	-14 000
Stämman, årsredovisning, medlemsinfo mm	-40 751	-708
	-102 051	-61 708

Not 8 Byggnader och tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 097 964	58 496 249
Inköp	0	1 151 263
Försäljningar/utrangeringar	0	-275 758
Omklassificeringar	284 155	10 726 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 382 119	70 097 964
Ingående avskrivningar	-4 831 975	-3 987 474
Försäljningar/utrangeringar	0	9 302
Årets avskrivningar	-890 557	-853 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 722 532	-4 831 975
Utgående redovisat värde	64 659 587	65 265 989

Inköp	0	207 759
Omklassificeringar	0	2 040 199
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 487 560	2 487 560
Ingående avskrivningar	-349 009	-109 396
Årets avskrivningar	-239 613	-239 613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-588 622	-349 009
Utgående redovisat värde	1 898 938	2 138 551

Not 10 Pågående Byggnation

Ingående anskaffningsvärde	3 945 986
Inköp	5 039 085
Överfört till slutförd ombyggnad	- 284 155
Utgående redovisat värde	8 700 916

	2020-12-31	2019-12-31
Undercentral / bergvärme	4 097 724	3 381 234
Injustering värmesystem	455 247	455 247
Nya lägenheter	0	109 505
FT-X trapphusventilation	3 610 000	0
Fönstermålning	437 500	0
Återställande lgh 1216	100 445	0
	8 700 916	3 945 986

Not 11 Upplåtelseavgifter

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade inbetalda upplåtelseavgifter	30 480 675	26 336 424
Akkumulerade utgifter som reducerar uppl.avgifter	-18 625 638	-18 463 138
	11 855 037	7 873 286

Nordea 1,20 % bundet till 2022-01-19	8 040 499	8 040 499
Nordea 0,95 % bundet till 2023-04-19	6 297 509	6 351 456
Nordea 0,95 % bundet till 2023-04-19	1 698 427	1 713 005
Nordea 1,00 % bundet till 2021-09-15	3 100 000	3 100 000
Nordea 1,00 % bundet till 2022-07-20	3 000 000	3 000 000
Avgår: kortfristig del av lån	-105 391	-100 000
	28 345 634	28 456 416

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 105 391 kr

Lån som förfaller inom ett år: 9 414 590 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl räntekostnader	44 027	39 816
Förbetalda hyror o avgifter enl resk lista	206 509	200 905
Uppl kostn el	78 067	89 213
Uppl kostn värme	23 222	44 640
Uppl kostn styrelsearvoden	36 839	44 139
Uppl soc avg	13 479	13 621
Uppl kostn revision	20 000	20 000
Uppl reparation	8 188	28 297
Uppl panthantering	0	7 840
Uppl reparation vatten och avlopp	0	20 528
Uppl kostn vatten och avlopp	23 342	22 265
Uppl kostn sophämtning	13 835	12 537
Uppl kostn övrigt	10 954	21 056
	478 462	564 857

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Avslutningsvis vill styrelsen tacka för visat förtroende under verksamhetsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anett Nysköld

Annika Gustafsson

Lars Svennbäck







Magnus Norlén

Esbjörn Sundin

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

 ESBJÖRN SUNDIN (19600514XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 09:19:01
 ANNIKA GUSTAFSSON (19640207XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 08:59:02
 Carl-Magnus Norlén (19640712XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 10:12:31
 ANETT NYSKÖLD (19690901XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 09:45:02
 LARS SVENNBECK (19900129XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-11 09:39:57
 PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor	2021-05-11 11:43:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Tavasten.pdf (184143 byte)

4D042E8AD0029B1288619CDB99EF8D2DAF2FD24A93178A2E91CC7A87CA0251BE68F62BE572ACCAD370A8
2D5D7A005588A27687321AC750FDD78ABF816D855916

<https://esign.summera.support/verify>

Rapport från vår granskning av räkenskaper och förvaltning – Bostadsrättsföreningen Tavasten 1

Vi har i samband med vår granskning avseende räkenskapsåret 2020 reviderat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning. I denna promemoria sammanfattas våra mest väsentliga noteringar från vår granskning.

Årets resultat och kassaflöde

Årets resultat är -1 510 tkr. Resultatet exkl avskrivningar uppgår till -380 tkr.

Investeringar som inte belastat resultatet uppgår till 5 039 tkr.

Föreningen har trots negativt resultat och stora investeringar ett positivt kassaflöde om 362 tkr, beroende på upplåtelser av bostadsrätter som inbringade 6 070 tkr under året.

Driftsmässiga underskott

Sedan 2019 går föreningen med kraftig driftsmässig förlust. Budgeten för 2021 visar även den på kraftigt underskott. I nedanstående tabell framgår resultatet i tkr exklusive planerat underhåll och avskrivningar och inklusive planmässiga amorteringar. Normalt ska även avsättning till underhållsfond räknas med vilket skulle öka förlusten, men nedan bortses från detta.

År	Verkligt utfall	Budgeterat utfall
2019	-289	
2020	-378	
2021		-378

I bostadsrättslagen framgår att årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet. Detta innebär att årsavgifterna ska täcka löpande driftskostnader, räntor och amorteringar på lån samt avsättningar till underhållsfond.

Att föreningen har dolda tillgångar i form av hyresrätter innebär inte att kravet ovan kan frångås. Intäkter från nyupplåtelser får användas till planmässigt underhåll och/eller amorteringar, inte till att täcka driftskostnader.

Styrelsen är ansvarig för föreningens ekonomi och för beslut om årsavgiften. Styrelsen måste därför, för att inte bryta mot stadgar och bostadsrättslagen, omgående planera för ökade intäkter och lägre kostnader.

Bj

Vi bedömer dessa underskott som så allvarliga att vi även tillställer styrelsen en formell s.k. erinran enligt 8 kap 42 § Lag om ekonomiska föreningar.

Redovisning av pågående byggnation

I redovisningen ligger alltså 3 381 tkr respektive 455 tkr kvar sedan 2017 som pågående byggnation av undercentral/bergvärme respektive injustering värmesystem. Enligt er förvaltare beror det på att anläggningen inte fungerar som den ska. Eftersom den har tagits i bruk så ska posterna omklassificeras till byggnad och avskrivningar ska påbörjas. Eftersom det bevisligen brustit i leveransen kan det även bli aktuellt med nedskrivning av delar av tillgångsvärdena.

Vi rekommenderar att detta ses över under innevarande år.

Förbättringar i årsredovisningen

Eftersom kassaflödet är det viktigaste för en bostadsrättsförening samtidigt som resultaträkningen oftast ger ett negativt resultat så rekommenderar vi att ni till nästa år lägger till en kassaflödesanalys i er årsredovisning.

Tveka inte att höra av er om ni har några frågor eller synpunkter på vår rapport.

Stockholm den 7 maj 2021

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Per Andersson