



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lantbrukaren 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-07-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Per Anders Nelin	Ordförande	
Ellen Alina Brane	Ledamot	Till sept -20
Anders Lennart Jäger	Ledamot	
Hans Filip Lundqvist	Ledamot	Från maj -20
Anna Karoline Edlund	Suppleant	Tf ledamot fr sept -20
Zakaria Marakbi	Suppleant	Från maj -20

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Nilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stint AB
----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Ulla Hornevall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LANTBRUKAREN 8	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

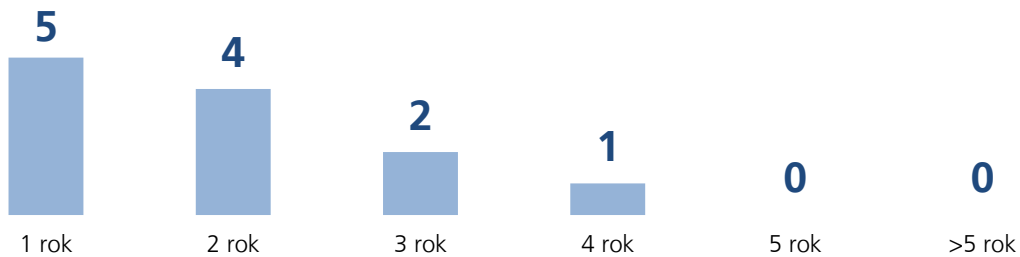
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 744 m², varav 744 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2020	Godkänd OVK Slutfört av Radea
Förbättrad trapphusbelysning	2020	Slutfört
Stampsolning	2019	Slutfört av Haggrens Rör
Målning av tak	2018	Slutfört
Installation av ny torktumlare	2018	Slutfört
Markanläggning framsida/entré	2018	Slutfört
Energideklaration	2018	Slutfört av Anticimex
Dragning och installation av fiber till fastighetshus	2018	Slutfört av Stokab
Radonsanering/Installation av radonsug	2018	Slutfört/Mätningar godkända av Miljöförvaltningen
Ny lösning för cykelparkering	2017	Slutfört
Ny entréport	2015	Slutfört
Renovering/målning av trapphus	2014	Slutfört
Ny entrétrappa	2013	Slutfört
Renovering/målning av fasaden	2013	Slutfört
Stampsolning	2011	Slutfört
Installation av bergvärme	2011	Slutfört
Installation av ny torktumlare	2011	Slutfört
Byte av 16 fönster	2008	Slutfört
Målning av tak	2003 - 2004	Slutfört
Installation av ny torktumlare	2003 - 2004	Slutfört
Renovering av hyreslägenhet	2003	Slutförd
Installation av nytt torkskåp	2003	Slutfört
Renovering av takfot	2003 - 2004	Slutförd
Elstambyte	1987	Fastigheten helrenoverad
Rörstambyte	1987	Fastigheten helrenoverad
Omläggning av tak	1987	Fastigheten helrenoverad
Omputsning av fasad	1987	Fastigheten helrenoverad
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fastighetens fönster	2023	Gäller de av trä

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV/Internet	Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	Securitas/Jourmontör
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Värmeanläggningen/serviceavtal/årlig	Vi som Värmer Sverige AB
Fiberanläggning/nyttjanderättsavtal	Stokab
Brandsläckarsyn/serviceavtal/årlig	Brandfast Sverige AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi lider under kraftiga höjningar av tomträttsavgälden som stegvis ökar fram till 2024. Löpande höjningar av årsavgiften i motsvarande grad förväntas vid varje årsskifte för att inte underminera årets resultat.

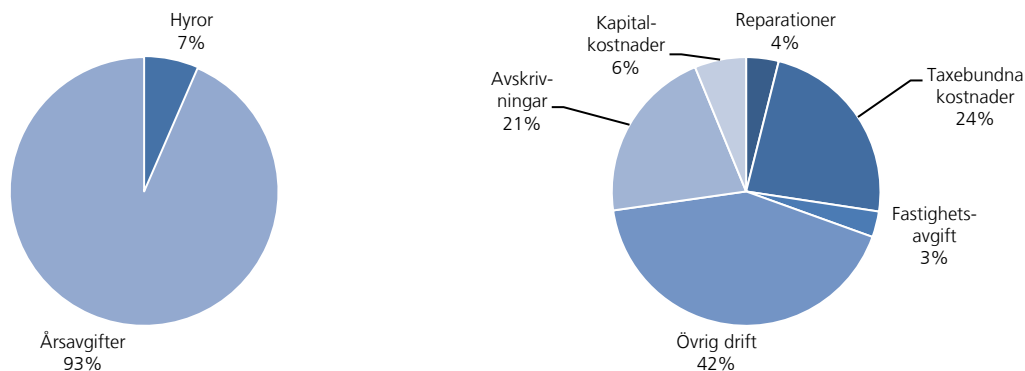
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	543 687	413 960
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	506 856	509 856
Finansiella intäkter	11	21
Ökning av kortfristiga skulder	0	5 148
	506 867	515 025
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	401 385	345 355
Finansiella kostnader	34 250	39 679
Ökning av kortfristiga fordringar	0	264
Minskning av kortfristiga skulder	1 328	0
	436 963	385 298
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	613 591	543 687
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	69 904	129 727

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförts och godkänts av entreprenören Radea.

Trapphusbelysningen har bytts till en säkrare lösning.

Styrelsen har under året antagit en GDPR-policy som tillhandahålls medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	637	637	637	637
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 442	2 442	2 442	2 442
Elkostnad/m ² totalyta	134	161	154	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	25	26	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	53	53	67
Soliditet (%)	69	69	69	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-45	9	-227	10
Nettoomsättning (tkr)	507	510	513	499

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 744 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 886 440	0	0	3 886 440
Upplåtelseavgifter	1 439 248	0	0	1 439 248
Fond för yttre underhåll	23 000	11 500	0	11 500
S:a bundet eget kapital	5 348 688	11 500	0	5 337 188
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 012 393	-11 500	8 720	-1 009 613
Årets resultat	-44 890	-44 890	-8 720	8 720
S:a ansamlad förlust	-1 057 284	-56 390	0	-1 000 893
S:a eget kapital	4 291 404	-44 890	0	4 336 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-44 890
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 893
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-11 500
summa balanserat resultat	-1 057 283

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-1 057 283**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	506 856	509 856
Summa rörelseintäkter		506 856	509 856
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-330 075	-285 837
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 315	-53 525
Personalkostnader	Not 5	-4 995	-5 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-116 122	-116 122
Summa rörelsekostnader		-517 507	-461 478
RÖRELSERESULTAT		-10 651	48 378
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 250	-39 679
Summa finansiella poster		-34 239	-39 658
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 890	8 720
ÅRETS RESULTAT		-44 890	8 720

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	5 580 918	5 697 041
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 580 918	5 697 041
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 580 918	5 697 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	629 977	560 073
Summa kortfristiga fordringar		629 977	560 073
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		629 977	560 073
SUMMA TILLGÅNGAR		6 210 895	6 257 114

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 325 688	5 325 688
Fond för yttre underhåll	Not 10	23 000	11 500
Summa bundet eget kapital		5 348 688	5 337 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 012 393	-1 009 613
Årets resultat		-44 890	8 720
Summa fritt eget kapital		-1 057 284	-1 000 893
SUMMA EGET KAPITAL		4 291 404	4 336 295
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 816 564	1 816 564
Summa långfristiga skulder		1 816 564	1 816 564
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		13 616	33 954
Skatteskulder		33 192	32 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	56 119	37 733
Summa kortfristiga skulder		102 927	104 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 210 895	6 257 114

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Värmeanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	473 854	473 854
Hyror parkering	33 000	36 000
Öresutjämning	2	2
	506 856	509 856

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	13 369	0
	Städning entreprenad	0	1 430
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 000	0
	Myndighetstillsyn	0	2 360
	Gemensamma utrymmen	249	120
	Gård	4 074	6 630
	Serviceavtal	3 521	3 353
	Förbrukningsmateriel	921	48
	Brandskydd	1 750	4 375
	Fordon	1 100	1 722
		57 984	20 038
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 222	6 393
	VVS	3 254	20 595
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 471
	Ventilation	0	7 019
	Elinstallationer	10 251	0
		21 727	37 478
	Taxebundna kostnader		
	El	99 483	119 576
	Vatten	23 098	18 469
	Sophämtning/renhållning	6 988	5 411
		129 569	143 456
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 616	27 852
	Tomträttsavgäld	71 700	37 200
	Kabel-TV	3 331	3 289
		103 647	68 341
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	17 148	16 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	330 075	285 837
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	17 195	14 375
	Styrelseomkostnader	2 000	6 895
	Fritids- och trivselkostnader	1 354	1 242
	Förvaltningsarvode	30 278	29 343
	Administration	2 265	1 670
	Konsultarvode	13 223	0
		66 315	53 525
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 995	5 994
		4 995	5 994

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	47 038	47 038
	Förbättringar	69 085	69 085
		116 122	116 122
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 516 862	7 516 862
	Utgående anskaffningsvärde	7 516 862	7 516 862
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 819 821	-1 703 699
	Årets avskrivningar enligt plan	-116 122	-116 122
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 935 944	-1 819 821
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 580 918	5 697 041
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
		13 400 000	13 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 400 000	13 400 000
		13 400 000	13 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 238	91 238
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	91 238	91 238
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-91 238	-91 238
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-91 238	-91 238
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	16 386	16 386
	Klientmedel hos SBC	613 591	543 687
		629 977	560 073

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	11 500	15 409
	Reservering enligt stadgar	11 500	11 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-15 409
	Vid årets slut	23 000	11 500

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	SEB	2,320 %	672 188	672 188
	SEB	2,140 %	472 188	472 188
	Swedbank	1,100 %	672 188	672 188
	Summa skulder till kreditinstitut		1 816 564	1 816 564
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			1 816 564	1 816 564

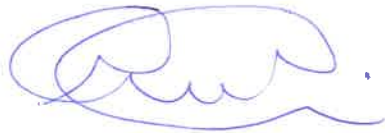
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 938 000	5 200 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	0	1 190
	Avgifter och hyror	56 119	36 543
		56 119	37 733

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2021 förväntas arbete med förbättring av ventilationen i källaren samt underhåll (målning) av takfoten.
	Styrelsen kommer att motionera om installation av fiber till varje lägenhet på stämman 2021.

Styrelsens underskrifter

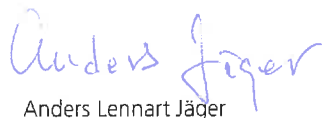
ENSKEDE den 29 / 4 2021



Per Anders Nelin
Ordförande



Ellen Aline Brane
Ledamot



Anders Lennart Jäger
Ledamot



Hans Filip Lundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lantbrukaren 8

Org.nr 716420-3155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lantbrukaren 8 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Lantbrukaren 8 för räkenskapsåret 2020 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 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 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.

Stockholm den 3 maj 2021



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se