

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Häradshövdingen 10
Org nr: 716424-0504

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Häradshövdingen 10
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-28.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, mycket till följd av lägre kostnader för drift och personal. Personalkostnaderna föregående år inkluderade även kostnader ifrån 2018.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 71 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 279 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Häradshövdingen 10 i Nyköpings kommun. I fastigheten finns 30 lägenheter som uppfördes 1975. Fastighetens adress är Fruängsgatan 56 i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Sörmland. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	15
5 rum och kök	15

Total tomtarea 4 485 m²

Total bostadsarea 2 774 m²

Årets taxeringsvärde 28 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 15 tkr och planerat underhåll för 86 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har under året upprättat en underhålls- och investeringsplan. Planen sträcker sig 20 år framåt och berättar vilka åtgärder som krävs varje år.

Föreningen har under året satt av 71 tkr till föreningens underhållsfond enligt stadgarna.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte balkongdörrar i 5:orna	2018
Målning av ytterdörrar, staket och förrådsdörrar	2018
Byte av varmvattenberedare o elradiatorer	2019
Målning av limträbalkar o montering av markiser	2019

Årets utförda underhåll (i Tkr)

Beskrivning	Belopp	Kommentarer
Installationer	59	Spolning ledningar, varmvattenberedare mm
Huskropp utvändigt	24	Fönsterventiler
Markytor	3	Trädbeskärning

Planerat underhåll

	År
Rengöring fläktar	2021
Utredning radon	2021
Underhåll av trädgård	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eriks Sjöman	Ordförande	2021
Ann-Charlotte Dalbard	Sekreterare	2022
Margita Rohne	Vice ordförande	2022
Lena Eriksson	Ledamot	2021 t o m 2020-12-28

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Eriksson	Suppleant	2021 fr o m 2020-12-29
Tommy Karlemark	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisionsbyrå

Valberedning	Uppdrag
Jan-Eric Lindquist Sara Romvall	Sammanställande

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Styrelsen utreder möjligheterna till solcellspaneler på taken samt laddstolpar till el- och hybridbilar. Detta är ett aktivt miljöval som styrelsen vill utreda ifall det är ekonomiskt försvarbart på lång sikt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på 2% ifrån 2021-04-01.

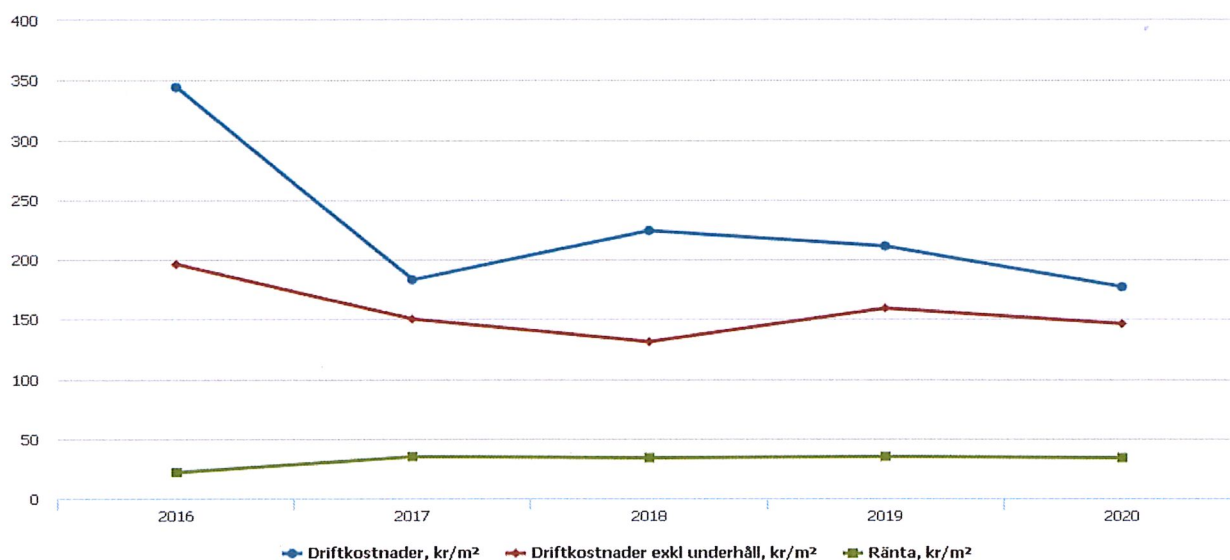
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 382 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 060	1 034	1 019	1 018	989
Resultat efter finansiella poster	208	-69	-53	158	-754
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	208	-84	-59	158	-754
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	26	30	26	23	15
Balansomslutning	7 070	7 020	7 152	7 087	7 092
Driftkostnader, kr/m ²	177	211	224	183	344
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	146	159	131	150	196
Ränta, kr/m ²	34	35	34	35	22
Lån, kr/m ²	2 096	2 154	2 211	2 158	1 370



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 003 000	84 000	-401 473	-69 067
Disposition enl. årsstämmobeslut			-69 067	69 067
Reservering underhållsfond		71 400	-71 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		-86 178	86 178	
Årets resultat				208 467
Vid årets slut	1 003 000	69 222	-455 762	208 467

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-470 540
Årets resultat	208 467
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-71 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 178
Summa	-247 294

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 247 294

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 059 617	1 033 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 277	8 511
Summa rörelseintäkter		1 074 894	1 042 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-491 278	-586 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 758	-91 004
Personalkostnader	Not 6	-108 683	-266 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-70 888	-68 397
Summa rörelsekostnader		-772 608	-1 011 631
Rörelseresultat		302 286	30 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och fondändring		13	-2 996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 832	-96 701
Summa finansiella poster		-93 819	-99 697
Resultat efter finansiella poster		208 467	-69 067
Årets resultat		208 467	-69 067

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 329 899	6 394 807
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	20 432	26 412
Summa materiella anläggningstillgångar		6 350 330	6 421 218
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		6 353 130	6 424 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18	18
Övriga fordringar	Not 10	10 562	9 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	26 169	24 878
Summa kortfristiga fordringar		36 749	34 233
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	679 969	561 577
Summa kassa och bank		679 969	561 577
Summa omsättningstillgångar		716 718	595 809
Summa tillgångar		7 069 848	7 019 828

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 003 000	1 003 000	
Fond för yttre underhåll	69 222	84 000	
Summa bundet eget kapital	1 072 222	1 087 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-455 762	-401 472	
Årets resultat	208 467	-69 067	
Summa fritt eget kapital	-247 294	-470 540	
Summa eget kapital	824 928	616 460	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 567 086	5 816 581
Summa långfristiga skulder		3 567 086	5 816 581
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 247 527	159 876
Leverantörsskulder		31 218	13 283
Skatteskulder		3 457	1 897
Övriga skulder	Not 14	56 837	56 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	338 796	354 894
Summa kortfristiga skulder		2 677 834	586 787
Summa eget kapital och skulder		7 069 848	7 019 828

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	147
Gräsklippare	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 059 617	1 033 749
Summa nettoomsättning	1 059 617	1 033 749

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	4 467	5 071
Inkassokostnader	180	180
Övriga rörelseintäkter	10 630	3 260
Summa övriga rörelseintäkter	15 277	8 511

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-86 178	-143 912
Reparationer	-14 927	-16 272
Självrisk	0	-45 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 870	-41 310
Försäkringspremier	-38 324	-36 871
Kabel- och digital-TV	-36 477	-35 842
Serviceavtal	-12 915	-7 350
Obligatoriska besiktningar	-59 212	0
Snö- och halkbekämpning	-18 084	-37 245
Förbrukningsinventarier	-21 736	-50 210
Fordons- och maskinkostnader	-2 443	0
Vatten	-63 288	-56 542
Fastighetsel	-35 247	-33 533
Sophantering och återvinning	-48 745	-47 144
Förvaltningsarvode drift	-10 833	-34 325
Summa driftskostnader	-491 278	-586 055

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-44 006	-45 305
Lokalkostnader	-5 500	-8 980
Arvode, yrkesrevisor	-11 997	-10 938
Övriga förvaltningskostnader	-5 732	-11 409
Kreditupplysningar	-300	-405
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 584	-3 478
Kontorsmateriel	-3 318	-1 773
Medlems- och föreningsavgifter	-4 660	-4 570
Övriga externa kostnader	-1 687	-1 511
Konsultarvoden*	-17 672	0
Bankkostnader	-303	-2 635
Summa övriga externa kostnader	-101 758	-91 004

* Avser juridikkonsultation samt utredning kring installation av laddstolpar.

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön	-10 220	-11 534
Styrelsearvoden	-76 850	-178 290
Sammanträdesarvoden	0	-18 440
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-8 629
Sociala kostnader	-21 613	-48 082
Summa personalkostnader	-108 683	-266 175

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 642 943	7 642 943
Mark	617 275	617 275
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 260 218	8 260 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 865 411	-1 800 503
	-1 865 411	-1 800 503
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-64 908	-64 908
	-64 908	-64 908
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 930 319	-1 865 411
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 329 899	6 394 807
Varav		
Byggnader	5 712 624	5 777 532
Mark	617 275	617 275
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 000 000	28 000 000
Totalt taxeringsvärde	28 000 000	28 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 800 000</i>	<i>19 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 200 000</i>	<i>8 200 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	29 900	29 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 900	29 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-3 488	0
	-3 488	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 980	-3 488
	-5 980	-3 488
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 468	-3 488
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 468	-3 488
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 432	26 412

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	2 800	2 800
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9 337	9 337
Andra kortfristiga fordringar	1 225	0
Summa övriga fordringar	10 562	9 337

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 961	6 174
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 404	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 044	2 996
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 760	15 708
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 169	24 878

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	10 000
Bankmedel Handelsbanken	679 969	551 577
Summa kassa och bank	679 969	561 577

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	5 814 613	5 976 457
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-107 872	-159 876
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 139 655	-
Långfristig skuld vid årets slut	3 567 086	5 816 581

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,38%	2021-02-15	334 038,00	23 996,00	310 042,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-03-08	374 267,00	3 880,00	370 387,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2021-04-30	533 726,00	22 000,00	511 726,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2021-07-30	957 500,00	10 000,00	947 500,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2022-09-30	2 032 934,00	68 000,00	1 964 934,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2023-04-30	956 992,00	32 000,00	924 992,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2024-07-30	787 000,00	1 968,00	785 032,00
Summa			5 976 457,00	161 844,00	5 814 613,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 107 872 kr samt omförhandla 2 139 655 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 838 740 kr.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	48 466	48 466
Skuld sociala avgifter och skatter	8 371	8 371
Summa övriga skulder	56 837	56 837

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 448	25 000
Upplupna räntekostnader	5 969	6 276
Upplupna revisionsarvoden	12 622	13 000
Upplupna styrelsearvoden	84 175	108 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 109	3 975
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 473	198 143
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	338 796	354 894

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 250 000	6 250 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

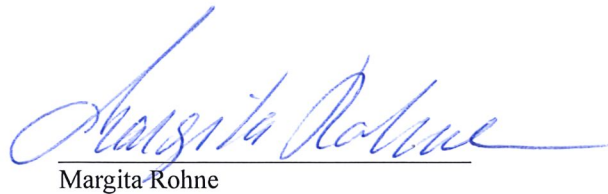
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Styrelsens underskrifter

Nyköping 2021-03-18

Nyköping 2021-03-18
Ort och datum

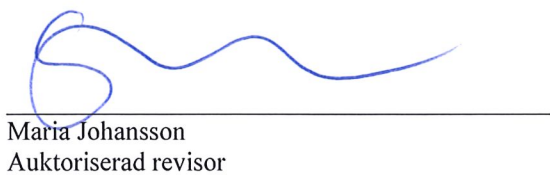

Erik Sjöman


Margita Rohne


Ann-Charlotte Dalbard

Vår revisionsberättelse har lämnats 31/3-2021

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Häradsövdingen 10
Org. nr. 716424-0504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

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 december 2020 och av dess finansiella resultat för året 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 31/3 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Häradshövdingen 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Häradshövdingen 10 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

