



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skörden nr 165 i Stockholm



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.

Utän 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 Skörden nr 165 i Stockholm

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 2010 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-22 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

Nils Arvid Folke Eriksson	Ordförande
Anna-Susanna Czerwinska	Ledamot
Anna Rehema Eriksson	Ledamot
Lars Fredrik Magnus Sjögren	Ledamot

Olof Fredrik Lundqvist	Revisor
------------------------	---------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sebastian Schelander	Ordinarie Extern	BDO
----------------------	------------------	-----

Valberedning

John Ekeberg
Barbro Sax

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-29. Extra stämma med anledning av frågor kring extern revisor och årsredovisning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skörden 4	1980	Stockholm
Skörden 11	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

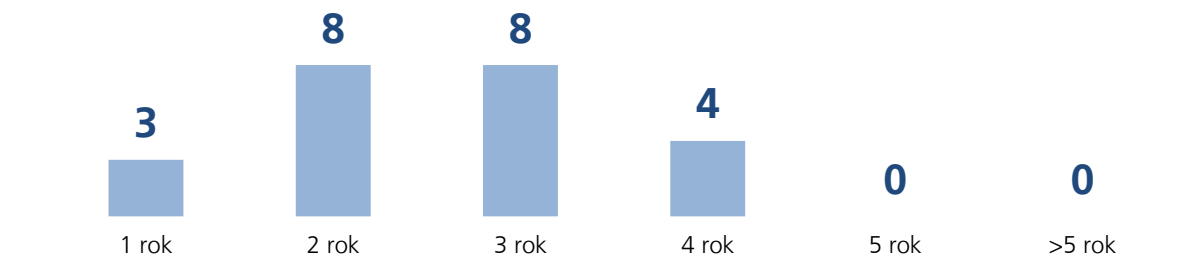
Fastigheterna bebyggdes 1885 - 1888 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 184 m², varav 1 727 m² utgör lägenhetsyta och 457 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Övrig information

Föreningen bildades den 16 september 1980 och registrerades den 17 november 1980. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Skörden 4 och Skörden 11.

Av föreningens 23 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningen hyr ut fem affärslokaler och fem av totalt sex förråd. Totalytan för lägenheterna är 1727 kvadratmeter och totalytan för lokalerna är 457 kvadratmeter.

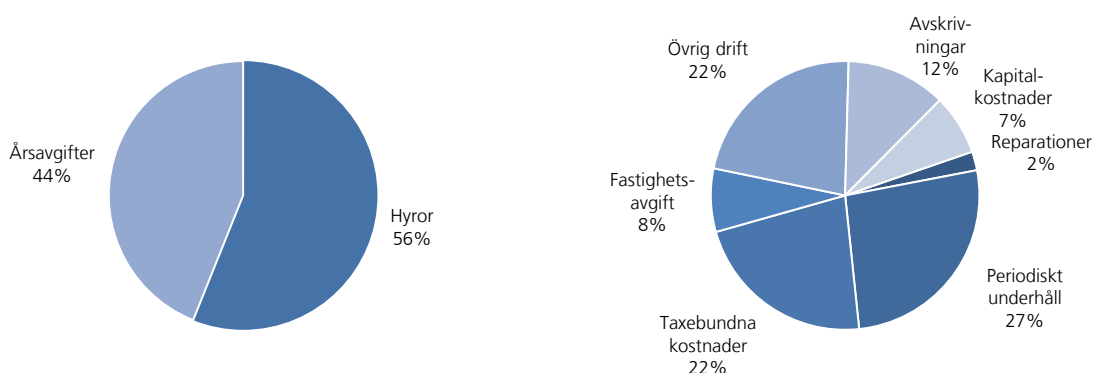
Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 047 511
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 513 266
Finansiella intäkter	0
Minskning kortfristiga fordringar	18 608
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	1 531 874
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 475 976
Finansiella kostnader	133 084
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	189 136
Minskning av kortfristiga skulder	783 540
	2 581 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	997 649
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 049 862

*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

I januari genomfördes sista delen av en större renovering av fastigheternas tak och underlaget förbättrades. I övrigt utfördes endast underhåll av vardaglig karaktär såsom underhåll av hiss.

Tre överlåtelse- och pantsättningsavgifter har inträffat under året.

En städdag har anordnats.

Hyrorna för våra hyresgäster sänktes temporärt under andra kvartalet på grund av Corona pandemin.

Styrelsen har vid behov distribuerat information i form av "Skördebladet" till föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	384	393	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 852	1 862	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 490	5 600	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	20	23	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	115	163	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	32	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	40	0	0
Soliditet (%)	26	26	47	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-316	-2 535	207	163
Nettoomsättning (tkr)	1 499	1 532	1 521	1 510

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 727 m² bostäder och 457 m² lokaler.

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	2 753 900	0	0	2 753 900
Fond för yttre underhåll	2 668 676	350 820	0	2 317 856
S:a bundet eget kapital	5 422 576	350 820	0	5 071 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 702 777	-244 530	-2 535 477	1 183 520
Årets resultat	-315 751	-315 751	2 535 477	-2 535 477
S:a ansamlad förlust	-2 018 528	-560 281	0	-1 351 957
S:a eget kapital	3 404 048	-315 751	0	3 719 799

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-315 751
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 351 957
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-244 530</u>
summa balanserat resultat	-1 912 238

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>482 188</u>
-1 430 050

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	1 498 851	1 532 034
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 415	1 369
Summa rörelseintäkter		1 513 266	1 533 403
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 278 763	-3 614 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 221	-66 334
Personalkostnader	Not 6	-91 992	-91 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-219 957	-219 958
Summa rörelsekostnader		-1 695 933	-3 992 411
RÖRELSERESULTAT		-182 667	-2 459 008
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 084	-86 631
Summa finansiella poster		-133 084	-76 469
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-315 751	-2 535 477
ÅRETS RESULTAT		-315 751	-2 535 477

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	12 020 991	12 240 948
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 020 991	12 240 948
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 020 991	12 240 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	933 277	10 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 474	65 497
Summa kortfristiga fordringar		982 751	75 997
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		72 287	2 047 511
Summa kassa och bank		72 287	2 047 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 055 038	2 123 508
SUMMA TILLGÅNGAR		13 076 029	14 364 456

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 753 900	2 753 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 668 676	2 317 856
Summa bundet eget kapital		5 422 576	5 071 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 702 777	1 183 520
Årets resultat		-315 751	-2 535 477
Summa fritt eget kapital		-2 018 528	-1 351 957
SUMMA EGET KAPITAL		3 404 048	3 719 799
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 965 620	9 670 854
Summa långfristiga skulder		3 965 620	9 670 854
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 516 098	0
Leverantörsskulder		45 853	887 252
Övriga skulder		2 076	2 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	142 334	84 475
Summa kortfristiga skulder		5 706 361	973 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 076 029	14 364 456

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	662 916	679 058
Hyror lokaler	846 139	851 076
Hysesrabatt	-71 765	0
Vatten-/värmeintäkter	61 176	0
Överlåtelse/pantsättning	0	3 269
Avgift andrahandsuthyrning	388	0
Öresutjämning	-3	0
	1 498 851	1 533 403

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	720	0
Återbäring försäkringsbolag	11 535	0
Övriga intäkter	2 160	0
	14 415	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	5 413	5 288
	Städning entreprenad	45 353	52 349
	Hissbesiktning	3 824	0
	Sophantering	22 618	0
	Gård	3 161	0
	Serviceavtal	7 722	0
	Förbrukningsmateriel	0	267
		88 091	57 904
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	115 851
	Tvättstuga	5 643	0
	Lås	7 417	0
	VVS	7 591	0
	Hiss	20 234	0
		40 885	115 851
	Periodiskt underhåll		
	Tak	482 188	2 688 543
		482 188	2 688 543
	Taxebundna kostnader		
	El	42 811	49 594
	Värme	251 050	356 916
	Vatten	50 157	70 193
	Sophämtning/renhållning	63 538	25 941
		407 555	502 644
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 591	40 124
	Kabel-TV	25 356	24 748
	Bredband	53 130	45 540
		120 077	110 412
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 967	138 771
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 278 763	3 614 125
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 726	0
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 956	1 875
	Föreningskostnader	0	1 906
	Fritids- och trivselkostnader	100	0
	Förvaltningsarvode	27 125	34 375
	Förvaltningsarvoden övriga	4 025	0
	Administration	4 089	4 921
	Korttidsinventarier	0	510
	Konsultarvode	33 550	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 660
	Ej avdragsgilla kostnader	0	2 218
	Övriga driftkostnader	0	15 869
		105 221	66 334

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	21 992	21 994
		91 992	91 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	178 044	178 044
	Markanläggning	41 914	41 914
		219 957	219 958
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 493 847	17 493 847
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	17 493 847	17 493 847
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 252 899	-5 032 942
	Årets avskrivningar enligt plan	-219 957	-219 958
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 472 856	-5 252 899
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 020 991	12 240 948
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 786 000	4 786 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 110 000	28 110 000
	Taxeringsvärde mark	53 400 000	53 400 000
		81 510 000	81 510 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 800 000	70 800 000
	Lokaler	10 710 000	10 710 000
		81 510 000	81 510 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 900	93 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	93 900	93 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-93 900	-93 900
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-93 900	-93 900
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	487	3 026
	Skattefordran	6 278	7 474
	Klientmedel hos SBC	925 362	0
	Inkasso	1 150	0
		933 277	10 500
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	43 052	41 591
	Kabel-TV	6 422	6 339
	Förutbetalda kostnader	0	17 567
		49 474	65 497
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 317 856	2 317 856
	Reservering enligt stadgar	350 820	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 668 676	2 317 856

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,010 %	1 468 500	1 486 500	2023-10-30
Handelsbanken	1,240 %	1 184 500	1 184 500	2021-02-25
Handelsbanken	1,240 %	1 184 500	1 184 500	2021-02-25
Handelsbanken	1,240 %	600 000	600 000	2021-02-04
Handelsbanken	1,150 %	1 200 150	1 212 850	2021-06-29
Handelsbanken	1,660 %	554 000	570 202	2021-01-07
Handelsbanken	1,100 %	228 746	231 182	2021-12-30
Handelsbanken	1,430 %	2 582 120	2 647 120	2022-12-01
Handelsbanken	1,190 %	479 202	554 000	2021-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		9 481 718	9 670 854	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 516 098	0	
		3 965 620	9 670 854	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 536 038 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 204 000	11 204 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Värme	0	39 800
Ränta	7 414	0
Avgifter och hyror	134 920	44 675
	142 334	84 475

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En underhållsplan upprättas av SBC, dock är denna inte färdig per 2021-01-21 och utelämnas därmed i denna förvaltningsberättelse.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Nils Arvid Folke Eriksson
Ordförande

Anna-Susanna Czerwinska
Ledamot

Anna Rehema Eriksson
Ledamot

Lars Fredrik Magnus Sjögren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

BDO
Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	rJda091VO-SkF60q1NO
Document	Årsredovisning 2020 - Brf Skörden nr 165 i Stockholm.pdf
Pages	14
Sent by	Sofie Eliasson

Signing parties

Arvid Eriksson	arvid.f.eriksson@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Anna-Susanna Czerwinska	s.czerwinska@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Anna Rehema Eriksson	annarehema@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Fredrik Sjögren	fresjo70@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to s.czerwinska@hotmail.com

2021-03-17 16:27:12 CET,

E-mail invitation sent to fresjo70@gmail.com

2021-03-17 16:27:12 CET,

E-mail invitation sent to annarehema@hotmail.com

2021-03-17 16:27:12 CET,

E-mail invitation sent to arvid.f.eriksson@gmail.com

2021-03-17 16:27:12 CET,

Clicked invitation link Fredrik Sjögren

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-17 16:47:47 CET,IP address: 78.82.219.51

Document viewed by Fredrik Sjögren

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-17 16:47:48 CET,IP address: 78.82.219.51

Clicked invitation link Arvid Eriksson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-17 23:13:57 CET,IP address: 78.82.218.165

Document viewed by Arvid Eriksson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-17 23:13:58 CET,IP address: 78.82.218.165

Document signed by ARVID ERIKSSON

Birth date: 2000/07/23,2021-03-17 23:14:21 CET,

Document signed by Lars Fredrik Magnus Sjögren

Birth date: 1970/10/09,2021-03-18 06:57:04 CET,

Clicked invitation link Anna Rehema Eriksson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-19 12:43:03 CET,IP address: 78.82.219.222

Document viewed by Anna Rehema Eriksson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-19 12:43:03 CET,IP address: 78.82.219.222

Document signed by ANNA ERIKSSON

Birth date: 1986/04/22,2021-03-19 12:43:26 CET,

Clicked invitation link Anna-Susanna Czerwinska

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-25 13:49:39 CET,IP address: 78.82.219.110

Document viewed by Anna-Susanna Czerwinska

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-25 13:49:39 CET,IP address: 78.82.219.110

Document signed by ANNA-SUSANNA CZERWINSKA

Birth date: 1986/06/16,2021-03-25 13:51:32 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skörden nr 165 i Stockholm
Org.nr. 716417-4448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skörden nr 165 i Stockholm för år 2020.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 juni 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 misstag, 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 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 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. Risker 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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.

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 Skörden nr 165 i Stockholm för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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

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 revisionsd 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 revisionsd 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 den

Fredrik Lundqvist
Förtroendevald revisor

BDO

Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Bk_CUM54d-B1FCIfcEu
Document	Årsredovisning och revisionsberättelse 2020 - Brf Skörden nr 165 i Stockholm.pdf
Pages	18
Sent by	Sofie Eliasson

Signing parties

Olof Fredrik Lundqvist	Fredriklundqvist55@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Sebastian Schelander	Sebastian.Schelander@bdo.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to Fredriklundqvist55@gmail.com

2021-03-25 15:00:06 CET,

Clicked invitation link Olof Fredrik Lundqvist

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-26 06:57:31 CET,IP address: 78.82.219.208

Document viewed by Olof Fredrik Lundqvist

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-26 06:57:32 CET,IP address: 78.82.219.208

Document signed by FREDRIK LUNDQVIST

Birth date: 1975/05/01,2021-04-05 16:21:42 CEST,

E-mail invitation sent to Sebastian.Schelander@bdo.se

2021-04-05 16:21:43 CEST,

Clicked invitation link Sebastian Schelander

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-04-06 08:24:56 CEST,IP address: 155.4.171.123

Document viewed by Sebastian Schelander

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-04-06 08:24:57 CEST,IP address: 155.4.171.123

Document signed by Karl Erik Sebastian Schelander

Birth date: 1992/01/02,2021-04-06 08:28:58 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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