

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kammakargatan 21



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.

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rörstrand 30	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

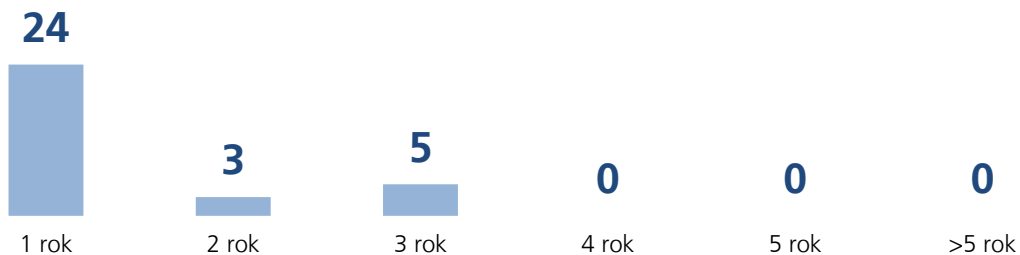
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 607 m², varav 1 233 m² utgör lägenhetsyta och 374 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Friskvård	40 m ²	tv
Garageparkeringsplatser	320 m ²	tv
Förråd	8 m ²	tv
Förråd	6 m ²	tv

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av torktumlare	2020	
Målning av yttertak	2020	
Målning av tvättstuga, garage och soprum	2019	
Renovering av golv och ramp i garaget	2019	
Införande av laddstolpar i garaget	2019	
Stamspolning av samtliga stammar	2018	
Åtgärdad vattenskada i garaget	2017	
OVK godkänd	2017	
Förbättrad ventilation i hyreslokal	2017	
Nytt fjärrvärmesystem	2016	
Nytt torkskåp	2016	
Radonmätning	2014	Utan anmärkning
Renovering av värmesystem	2014	
Renovering av balkonger vån 5 mot gatan	2013	
Renovering av gatufasad	2013	
Målning av samtliga fönster mot gatan	2013	
Målning av yttertak	2012	
Stamspolning av samtliga stammar	2012	
Målning av vissa ytterfönster mot gården	2011	
Ombyggnad av soprum	2010	
Ombyggnad av hyreslokal	2010	
Renovering av bjälklag i källaren samt byggnation av garage i källarvåningen	2005	
Stambyte	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av garageport	2021	
Ljudisolering av fönster mot gatan	2021	
Renovering av balkonger vån 5 samt fasad och fönster mot gården	2022 - 2023	
Utbyte av hiss	2024 - 2025	Vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Medlemsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Serviceavtal för hiss	Otis
Serviceavtal för hissbesiktning	Inspecta
Fastighetskötsel och städning	Veterankraft

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god likviditet och löpande intäkter.

Amorteringen på föreningens lån kommer att vara 140 000 under 2021.

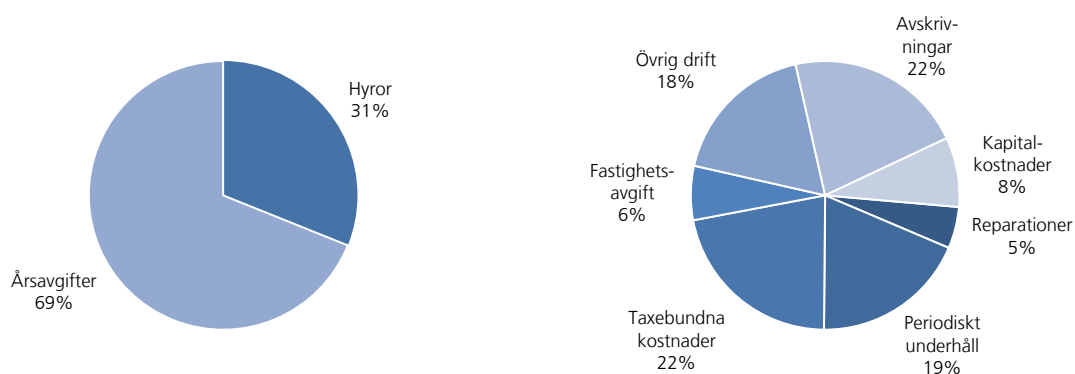
Under 2021 kommer 400 000 att avsättas till underhållsfonden för att fortsätta bygga upp finansiering för att kunna genomföra renoveringen av kungs balkonger, fasad och fönster mot gården utan att behöva ta några ytterligare lån.

Efter att renoveringen är genomförd har föreningen goda möjligheter till såväl ökad amortering som sänkta månadsavgifter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	1 173 307	1 138 023
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 339 107	1 542 633
Finansiella intäkter	166	276
Minskning kortfristiga fordringar	69 296	0
Ökning av kortfristiga skulder	46 785	74 491
	1 455 354	1 617 401
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	968 310	1 236 191
Finansiella kostnader	116 024	120 322
Ökning av kortfristiga fordringar	0	85 604
Minskning av långfristiga skulder	140 000	140 000
	1 224 334	1 582 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 404 327	1 173 307
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	231 020	35 284

*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 tvättstugan har nya torktumlare installerats.

Yttertaket har målats om.

Under hösten anordnades insamling av grovsopor ute på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	780	782	782	782
Hyror/m ² hyresrättsyta	461	451	462	453
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 291	9 405	9 518	9 687
Elkostnad/m ² totalyta	19	23	23	29
Värmekostnad/m ² totalyta	119	118	124	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	75	84	92
Soliditet (%)	70	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	-126	422	331
Nettoomsättning (tkr)	1 339	1 420	1 446	1 420

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 233 m² bostäder och 374 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	26 684 598	0	0	26 684 598
Upplåtelseavgifter	1 921 559	0	0	1 921 559
Fond för yttre underhåll	359 186	154 488	-467 725	672 423
S:a bundet eget kapital	28 965 343	154 488	-467 725	29 278 580
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 843 061	-154 488	341 694	-2 030 267
Årets resultat	-42 754	-42 754	126 031	-126 031
S:a ansamlad förlust	-1 885 815	-197 242	467 725	-2 156 298
S:a eget kapital	27 079 528	-42 754	0	27 122 282

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-42 754
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 688 573
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-154 488</u>
summa balanserat resultat	-1 885 815

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>257 943</u>
-1 627 872

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	1 339 418	1 420 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-312	122 227
Summa rörelseintäkter		1 339 107	1 542 633
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-801 335	-1 044 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 823	-153 562
Personalkostnader	Not 6	-38 152	-38 218
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 693	-312 428
Summa rörelsekostnader		-1 266 003	-1 548 619
RÖRELSERESULTAT		73 104	-5 985
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166	276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 024	-120 322
Summa finansiella poster		-115 858	-120 046
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-42 754	-126 031
ÅRETS RESULTAT		-42 754	-126 031

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	37 518 460	37 816 153
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 518 460	37 816 153
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 518 460	37 816 153
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 004	82 248
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	181 599	177 145
Summa kortfristiga fordringar		185 603	259 393
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 249 411	1 013 897
Summa kassa och bank		1 249 411	1 013 897
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 435 014	1 273 290
SUMMA TILLGÅNGAR		38 953 474	39 089 443

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 606 157	28 606 157
Fond för yttre underhåll	Not 11	359 186	672 423
Summa bundet eget kapital		28 965 343	29 278 580
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 843 061	-2 030 267
Årets resultat		-42 754	-126 031
Summa fritt eget kapital		-1 885 815	-2 156 298
SUMMA EGET KAPITAL		27 079 528	27 122 282
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	11 456 000	11 596 000
Leverantörsskulder		45 307	93 755
Skatteskulder		26 233	15 621
Övriga skulder		73 405	72 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	273 001	188 979
Summa kortfristiga skulder		11 873 946	11 967 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 953 474	39 089 443

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.

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Garage/parkering	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Soprum	10 år	10 år
Fasad	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	961 157	963 685
Hyror lokaler momspliktiga	172 236	168 859
Hyror garage moms	242 510	266 981
Hyror förråd	18 600	20 400
Hyresrabatt	-64 589	-1 563
Elintäkter moms	0	2 000
Avgift andrahandsuthyrning	9 460	0
Öresutjämning	44	43
	1 339 418	1 420 406

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	-28 426	28 426
	Fakturerade kostnader moms	-10 078	40 430
	Extra statligt stöd	10 764	0
	Övriga erhållna bidrag	0	53 371
	Övriga intäkter	27 428	0
		-312	122 227
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	37 140	29 527
	Städning enligt beställning	0	11 925
	Sotning	9 233	0
	Garage/parkering	0	2 654
	Gård	0	1 469
	Serviceavtal	3 448	3 447
	Förbrukningsmateriel	0	849
		49 821	49 871
	Reparationer		
	Tvättstuga	748	7 543
	Entré/trapphus	0	12 897
	Lås	4 575	8 268
	VVS	0	47 532
	Värmeanläggning/undercentral	4 336	0
	Ventilation	0	2 540
	Elinstallationer	4 397	7 179
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 976	4 741
	Hiss	18 135	2 455
	Fönster	0	2 806
	Vattenskada	33 728	21 061
		68 896	117 021
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	119 271
	Tvättstuga	119 520	0
	Entré/trapphus	0	83 274
	Värmeanläggning	18 632	0
	Tak	119 791	0
	Garage/parkering	0	265 180
		257 943	467 725
	Taxebundna kostnader		
	El	31 283	37 598
	Värme	191 541	189 736
	Vatten	45 783	35 697
	Sophämtning/renhållning	33 971	27 106
		302 578	290 136
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 591	21 927
	Kabel-TV	8 818	8 707
		31 409	30 634
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 688	89 024
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	801 335	1 044 411

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	750
	Juridiska åtgärder	19 238	51 329
	Inkassering avgift/hyra	2 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 906	14 906
	Föreningskostnader	435	4 545
	Styrelseomkostnader	0	3 840
	Fritids- och trivselkostnader	399	0
	Förvaltningsarvode	65 792	64 785
	Administration	4 686	4 974
	Konsultarvode	15 527	3 403
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 030
		128 823	153 562
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	8 152	8 218
		38 152	38 218
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	202 522	202 522
	Förbättringar	95 171	109 586
	Inventarier	0	320
		297 693	312 428

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 153 709	42 153 709
	Utgående anskaffningsvärde	42 153 709	42 153 709
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 337 556	-4 025 448
	Årets avskrivningar enligt plan	-297 693	-312 108
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 635 249	-4 337 556
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 518 460	37 816 153
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 898 168	15 898 168
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 490 000	20 490 000
	Taxeringsvärde mark	31 006 000	31 006 000
		51 496 000	51 496 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 000 000	47 000 000
	Lokaler	4 496 000	4 496 000
		51 496 000	51 496 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 781	37 781
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 781	37 781
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 781	-37 462
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-319
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 781	-37 781
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	26 683	17 735
	Klientmedel hos SBC	154 916	159 410
		181 599	177 145

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	672 423	517 935
	Reservering enligt stadgar	154 488	154 488
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-467 725	0
	Vid årets slut	359 186	672 423

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,746 %	3 372 000	3 372 000	Rörligt
	Swedbank	0,746 %	4 379 000	4 379 000	Rörligt
	Swedbank	0,746 %	1 865 000	1 910 000	Rörligt
	Swedbank	0,746 %	1 840 000	1 935 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		11 456 000	11 596 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 456 000	-11 596 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 756 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 425 000	18 425 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	713	5 344
	Avgifter och hyror	113 071	144 209
	Tak	119 790	0
		273 000	188 979

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 4 2021



Johan Berneskog
Ordförande



Andreas Dahlén
Ledamot

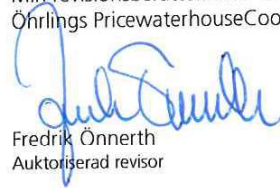


James Li
Ledamot



Camilla von Otter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 21, org.nr 769607-4058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 21 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 för föreningen.

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 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 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.

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 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.

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 Kammakargatan 21 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

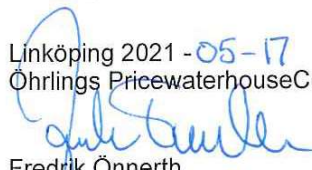
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Linköping 2021 -05-17
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önerth
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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

