



# Årsredovisning 2020

Brf Forellen 14

Org nr 769617-2753

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

# Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Kassaflödesanalys      | 9  |
| Noter                  | 10 |
| Underskrifter          | 14 |

Kontaktinformation  
Sibyllegatan 51, 114 43 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)



# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Forellen 14 i Stockholms kommun förvärvades 2008-06-29. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sibyllegatan 51. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1956.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1871 kvm, varav 1582 kvm utgör lägenhetsyta och 289 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning  
17 st 1 rum och kök  
6 st 2 rum och kök  
6 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 29 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. I fastigheten finns också en frisersalong, två butiker och ett kontor. Samtliga lokaler är uthyrda och nya kontrakt har tecknats sedan förvärvet av fastigheten.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

## Tidigare års genomförda åtgärder

| Tidigare års genomförda åtgärder | År   |
|----------------------------------|------|
| Stambyte                         | 2009 |
| Nya elinstallationer             | 2009 |
| Ny tvättstuga                    | 2009 |
| Fasadrenovering                  | 2013 |
| Säkerhetsdörrar                  | 2014 |
| Gemensam takterrass på vinden    | 2015 |
| Ny hisskorg                      | 2017 |
| Byte gasservice                  | 2017 |
| Fönsterrenovering                | 2018 |
| Målningsarbeten                  | 2018 |
| Byte ytterdörr                   | 2019 |

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Åkerlunds Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2007-08-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-06-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-13.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 41  
Nyttillkomna medlemmar 12  
Utträdande medlemmar 12  
Medlemsantalet vid årets slut är 41

Under året har 7 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan extra föreningsstämma, 2020-11-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| PerOla Lagerkrantz    | Ordförande |
| Liz Agneskog          | Ledamot    |
| Christopher Jungstedt | Ledamot    |
| Mats Örtegren         | Ledamot    |
| Frans Kempe           | Suppleant  |
| Frida Ottersgård      | Suppleant  |

Till **revisor** har Bo Revision valts, med Joakim Matsson som påskrivande revisor.

**Valberedningen** består av Maria Winqvist.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är -264 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -69 Kkr. Förändringen beror främst på minskade intäkter för lokalhyror samt att övriga externa kostnader är högre än året innan.

De minskade lokalhyrorerna beror dels på Covid19-pandemin, dels på en tvist med en av lokalhyresgästerna. I början av 2021 har tvisten avgjorts genom förlikning, varvid hyresförhållandet har upphört och hyresgästen avflyttat.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 481 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 217 Kkr. Föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 217 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde med 208 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 86 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

| Genomförd åtgärd     | Kkr |
|----------------------|-----|
| Rör- vvsåtgärd lokal | 104 |

Till det **planerade underhållet** samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Förändring Eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Kapitaltillskott | Yttre fond       | Balanserat resultat | Årets resultat  |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>55 709 985</b>  | <b>567 802</b>      | <b>298 375</b>   | <b>1 510 253</b> | <b>-3 249 551</b>   | <b>-68 798</b>  |
| Resultatdisp enl stämma:       |                    |                     |                  |                  |                     |                 |
| Avsättning till yttre fond     |                    |                     |                  | 205 038          | -205 038            |                 |
| Balanseras i ny räkning        |                    |                     |                  |                  | -68 798             | 68 798          |
| Årets resultat                 |                    |                     |                  |                  |                     | -264 493        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>55 709 985</b>  | <b>567 802</b>      | <b>298 375</b>   | <b>1 715 291</b> | <b>-3 523 387</b>   | <b>-264 493</b> |

## Flerårsöversikt

|   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr                                | 1 499  | 1 727  | 1 620  | 1 618  | 1 599  |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr              | -264   | -69    | -610   | -24    | 27     |
| Soliditet, %  | 81,6   | 81,3   | 81,1   | 81,4   | 81,4   |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 555    | 555    | 555    | 555    | 555    |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr                     | 7 753  | 7 808  | 7 864  | 7 920  | 7 976  |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                  | 36 175 | 36 175 | 36 175 | 36 175 | 36 175 |
| Genomsnittlig skuldränta, % *                       | 1,44   | 1,86   | 2,10   | 2,42   | 2,42   |
| Fastighetens belåningsgrad, % **                    | 18,4   | 18,4   | 18,4   | 18,5   | 18,4   |

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

|  |            |
|--|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: |            |
| Balanserat resultat                              | -3 523 387 |
| Årets resultat                                   | -264 493   |
|  | <hr/>      |
|  | -3 787 880 |
| Styrelsen föreslår att:                          |            |
| Till yttre fond avsätts                          | 205 038    |
| I ny räkning överföres                           | -3 992 918 |
|  | <hr/>      |
|  | -3 787 880 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

|   | Not | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                     | 2   | 1 499 067                | 1 674 091                |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 0                        | 52 906                   |
| <b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>              |     | <b>1 499 067</b>         | <b>1 726 997</b>         |
| <br>  |     |                          |                          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 3   | -874 203                 | -944 503                 |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -236 308                 | -146 032                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -480 606                 | -480 606                 |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |     | <b>-1 591 117</b>        | <b>-1 571 141</b>        |
| <br>  |     |                          |                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-92 050</b>           | <b>155 856</b>           |
| <br>  |     |                          |                          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                     |     | 42                       | 0                        |
| Räntekostnader                                    |     | -172 484                 | -224 654                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-172 442</b>          | <b>-224 654</b>          |
| <br>  |     |                          |                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-264 492</b>          | <b>-68 798</b>           |
| <br>  |     |                          |                          |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-264 492</b>          | <b>-68 798</b>           |

# BALANSRÄKNING

|   |            | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>Not</b> |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5          | 64 738 289        | 65 204 177        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6          | 41 616            | 56 334            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>64 779 905</b> | <b>65 260 511</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>64 779 905</b> | <b>65 260 511</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 77 780            | 0                 |
| Aktuell skattefordran                         |            | 0                 | 1 124             |
| Övriga fordringar                             |            | 11 933            | 54 465            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7          | 41 476            | 44 665            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>131 189</b>    | <b>100 254</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            | <b>1 862 869</b>  | <b>2 070 909</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 994 058</b>  | <b>2 171 163</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>66 773 963</b> | <b>67 431 674</b> |



# BALANSRÄKNING

|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Insatser och upplåtelseavgifter              | 56 277 787        | 56 277 787        |
| Yttre fond                                   | 1 715 291         | 1 510 253         |
| Kapitaltillskott                             | 298 375           | 298 375           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>58 291 453</b> | <b>58 086 415</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               | -3 523 387        | -3 249 551        |
| Årets resultat                               | -264 493          | -68 798           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-3 787 880</b> | <b>-3 318 349</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>54 503 573</b> | <b>54 768 066</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | <b>8</b>          |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7 548 592         | 11 938 978        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>7 548 592</b>  | <b>11 938 978</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 4 390 386         | 85 940            |
| Leverantörsskulder                           | 51 178            | 60 278            |
| Aktuell skatteskuld                          | 436               | 0                 |
| Övriga skulder                               | 25 638            | 207 370           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 254 160           | 371 042           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>4 721 798</b>  | <b>724 630</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>66 773 963</b> | <b>67 431 674</b> |





## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | -92 050                  | 155 856                  |
| Avskrivningar   | 480 606                  | 480 606                  |
| Erhållen ränta mm   | 42                       | 0                        |
| Erlagd ränta  | -172 484                 | -224 654                 |
|   | <hr/>                    | <hr/>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>216 114</b>           | <b>411 808</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar  | -77 780                  | 0                        |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar  | 45 721                   | -22 675                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  | -9 100                   | -65 194                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder  | -297 055                 | -9 728                   |
|   | <hr/>                    | <hr/>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   | <b>-122 100</b>          | <b>314 211</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån   | -85 940                  | -85 940                  |
|   | <hr/>                    | <hr/>                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  | <b>-85 940</b>           | <b>-85 940</b>           |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  | <b>-208 040</b>          | <b>228 271</b>           |
| Likvida medel vid årets början  | 2 070 909                | 1 842 638                |
|   | <hr/>                    | <hr/>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 862 869</b>         | <b>2 070 909</b>         |



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

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

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.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Byggnad                 | 1%  |
| Fastighetsförbättringar | 2%  |
| Inventarier             | 20% |

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter              | 2020             | 2019             |
|-------|--|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter bostadsrätter                  | 855 204          | 855 203          |
|       | Hyresintäkter bostäder                     | 55 560           | 55 560           |
|       | Hyresintäkter lokaler                      | 471 755          | 691 942          |
|       | Fastighetsskatt lokaler                    | 63 397           | 65 394           |
|       | Överlåtelseavgifter                        | 5 895            | 4 599            |
|       | Pantförskrivningsavgifter                  | 938              | 1 394            |
|       | Övriga hyresrelaterade intäkter            | 46 318           | 0                |
|       | <b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b> | <b>1 499 067</b> | <b>1 674 092</b> |

## NOTER

| <b>Not 3</b> | <b>Driftkostnader</b>       | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|-----------------------------|----------------|----------------|
|              | Fastighetsskötsel           | 44 777         | 82 616         |
|              | Städning                    | 36 040         | 47 820         |
|              | Reparationer och underhåll  | 233 095        | 211 791        |
|              | Elkostnader                 | 29 875         | 28 141         |
|              | Fjärrvärme                  | 240 633        | 249 614        |
|              | Vatten och avlopp           | 50 537         | 45 098         |
|              | Sophämtning                 | 57 784         | 47 561         |
|              | Kabel tv                    | 30 925         | 30 187         |
|              | Försäkringspremier          | 37 855         | 43 238         |
|              | Fastighetsskatt/avgift      | 106 883        | 104 740        |
|              | Övriga driftkostnader       | 5 799          | 53 697         |
|              | <b>Summa driftkostnader</b> | <b>874 203</b> | <b>944 503</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>       | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Förvaltningsarvode                    | 55 084         | 52 980         |
|              | Bankkostnader                         | 4 733          | 4 718          |
|              | Revisionsarvode                       | 26 154         | 23 727         |
|              | Konsultarvoden/advokatkostnader       | 109 348        | 45 105         |
|              | Styrelse- och medlemsomkostnader      | 2 500          | 2 764          |
|              | Service- och medlemsavgifter          | 10 501         | 10 360         |
|              | IT-kostnader                          | 0              | 1 811          |
|              | Kundförlust                           | 22 835         | 0              |
|              | Övriga externa kostnader              | 5 153          | 4 567          |
|              | <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>236 308</b> | <b>146 032</b> |



## NOTER

### Noter till balansräkningen

| <b>Not 5</b> | <b>Byggnader och mark</b>  | <b>2020-12-31</b>        | <b>2019-12-31</b>        |
|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
|              | Ingående anskaffningsvärde                                       | 69 900 066               | 69 900 066               |
|              | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                         | 69 900 066               | 69 900 066               |
|              | Ingående avskrivningar   | -4 695 889               | -4 230 001               |
|              | Årets avskrivningar  | -465 888                 | -465 888                 |
|              | Utgående ackumulerade avskrivningar                              | -5 161 777               | -4 695 889               |
|              | <b>Utgående redovisat värde</b>                                  | <b>64 738 289</b>        | <b>65 204 177</b>        |
|              | <br>   |                          |                          |
|              | Redovisat värde byggnader  | 21 028 016               | 21 268 373               |
|              | Redovisat värde fastighetsförbättringar                          | 9 122 382                | 9 347 913                |
|              | Redovisat värde mark   | 34 587 891               | 34 587 891               |
|              | <b>Summa redovisat värde</b>                                     | <b>64 738 289</b>        | <b>65 204 177</b>        |
|              | <br>   |                          |                          |
|              | <i><b>Taxeringsvärde</b></i>                                     |                          |                          |
|              | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:<br>varav byggnader: | 68 346 000<br>25 038 000 | 68 346 000<br>25 038 000 |
| <br>         |  |                          |                          |
| <b>Not 6</b> | <b>Inventarier, verktyg och installationer</b>                   | <b>2020-12-31</b>        | <b>2019-12-31</b>        |
|              | Ingående anskaffningsvärde                                       | 73 592                   | 73 592                   |
|              | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                         | 73 592                   | 73 592                   |
|              | Ingående avskrivningar   | -17 258                  | -2 540                   |
|              | Årets avskrivningar  | -14 724                  | -14 718                  |
|              | Utgående ackumulerade avskrivningar                              | -31 976                  | -17 258                  |
|              | <b>Utgående redovisat värde</b>                                  | <b>41 616</b>            | <b>56 334</b>            |
| <br>         |  |                          |                          |
| <b>Not 7</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>              | <b>2020-12-31</b>        | <b>2019-12-31</b>        |
|              | Fastighetsförsäkring   | 14 020                   | 17 985                   |
|              | Ekonomisk förvaltning  | 14 052                   | 13 499                   |
|              | Kabel tv   | 7 834                    | 7 731                    |
|              | Övriga upplupna kostnader  | 5 570                    | 5 450                    |
|              | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>        | <b>41 476</b>            | <b>44 665</b>            |

## NOTER

| Not 8 | Långfristiga skulder              | 2020-12-31       | 2019-12-31        |
|-------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
|       | Amortering inom 2 till 5 år       | 343 760          | 343 760           |
|       | Amortering efter 5 år             | 7 204 832        | 11 595 218        |
|       | <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>7 548 592</b> | <b>11 938 978</b> |

| Kreditgivare                                   | Villkorsändring | Ränta % | Amortering<br>2021 | Skuld per<br>2020-12-31 |
|--|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| SEB  | 2021-08-28      | 0,93    |                    | 4 304 446               |
| SEB  | 2027-06-28      | 0,97    | 85 940             | 3 330 086               |
| SEB  | 2027-06-28      | 0,97    |                    | 4 304 446               |
| <b>Summa</b>                                   |                 |         | <b>85 940</b>      | <b>11 938 978</b>       |
| <i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i> |                 |         |                    |                         |
| <b>Amortering 2021</b>                         |                 |         |                    | <b>-85 940</b>          |
| <b>Lån för villkorsändring under 2021</b>      |                 |         |                    | <b>-4 304 446</b>       |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |                 |         |                    | <b>7 548 592</b>        |

| Not 9 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------|---|----------------|----------------|
|       | Upplupen räntekostnad                                     | 1 745          | 2 544          |
|       | Förutbetalda årsavgifter/hyresintäkter                    | 143 108        | 296 592        |
|       | Upplupen fjärrvärme                                       | 32 394         | 31 975         |
|       | Upplupen elkostnad  | 5 873          | 4 510          |
|       | Uppl revisionskostnad                                     | 20 000         | 16 959         |
|       | Uppl kostn rep och underhåll                              | 3 698          | 1 975          |
|       | Uppl kostn VA   | 8 581          | 6 402          |
|       | Uppl kostn sophantering                                   | 6 122          | 4 553          |
|       | Övriga upplupna kostnader                                 | 32 639         | 5 532          |
|       | <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>254 160</b> | <b>371 042</b> |

## NOTER

### Övriga noter

| Not 10 Ställda säkerheter       | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 12 913 338        | 12 913 338        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>12 913 338</b> | <b>12 913 338</b> |

### Not 11 Händelser under och efter bokslutsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

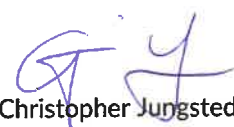
Stockholm den 2021-06-07



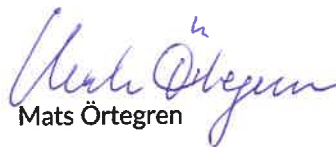
Per Ola Lagercrantz



Liz Agneskog



Christopher Jungstedt



Mats Örtegren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-13

  
Joakim Matsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Forellen 14, org.nr. 769617-2753

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Forellen 14 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2020-05-15 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

### 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Forellen 14 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 / 6 2021

Jakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB