

Brf Grannarne 26

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Grannarne 26
769601-4922
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grannarne 26, 769601-4922, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Gustaf Neander	Ordförande	2021
Matthias Lindemann	Ledamot	2021
Per Ekberg	Ledamot	2021
Zikar Antar	Ledamot	2021
Mika Baldin	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Toresson Revision AB, Carina Toresson	Extern revisor	2021
---------------------------------------	----------------	------

Valberedning

Lena Ekberg		2021
Susanna Rodau Francke		2021

Firmateckning

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

U

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grannarne 6 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 29 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1896. Fastighetens adress är Linnégatan 41, entréer finns även på Nybergsgatan och Skeppargatan.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
13	7	7	1	1

Total tomtarea:	921 kvm
Total bostadsarea:	2 518 kvm
Total lokalarea:	355 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Rica Sweden AB	84 kvm
Tinh Ekblad	40 kvm
Women Ahead AB	60 kvm
NIM Mersion AB	108 kvm
DJJ Nordic HB	63 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2010-11-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV, serviceavtal
Telia	Bredband
Wilke Städ	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 126 293 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-03-24 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 584 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 203 kr per kvm.

d

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Bullerisolering av fönster mot gatan	2017
Värmepumpstumlare	2016
Installation tvättmaskiner	2016
Målning av ytterportar	2014
Filmning av stammar	2014
Lagning och målning av tak	2013
Byte tvättmaskiner	2006
Nyinstallation hiss	2004
Nya balkonger	2001
Nya gårdsbjälklag	2001
Omläggning av tak	1985
Elstambyte	1976
Rörstambyte	1976
Omputsning av fasad	1975

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 3 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

d

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 746	1 731	1 894	1 653
Resultat efter finansiella poster	237	114	241	-328
Förändring av underhållsfond	584	572	374	17
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-92	-188	138	-49
Soliditet %	99	99	99	99
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	267	267	267	267
Driftskostnad, kr / kvm	354	373	340	321
Ränta, kr / kvm	-	-	-	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	203	199	195	191
Lån, kr / kvm	-	-	-	-

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	34 761 239	2 478 289	-6 568 782	113 653
Disposition enligt föreningsstämma			113 653	-113 653
Avsättning till underhållsfond		584 000	-584 000	
Årets resultat				235 586
Vid årets slut	34 761 239	3 062 289	-7 039 129	235 586

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 455 129
Årets resultat före fondförändring	235 586
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-584 000
Summa över/underskott	-6 803 543

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 803 543**

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

U

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 628 304	1 613 184
Övriga rörelseintäkter	3	117 863	117 529
Summa rörelseintäkter		1 746 167	1 730 713
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 143 503	-1 182 102
Övriga externa kostnader	7	-109 382	-164 497
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-256 082	-270 523
Summa rörelsekostnader		-1 508 967	-1 617 122
Rörelseresultat		237 200	113 591
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	62
Summa finansiella poster		98	62
Resultat efter finansiella poster		237 298	113 653
Årets skattekostnader		-1 712	-
Årets resultat		235 586	113 653

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	27 407 612	27 663 694
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		27 407 612	27 663 694
Summa anläggningstillgångar		27 407 612	27 663 694
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		32 588	32 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	50 792	63 311
Summa kortfristiga fordringar		83 380	95 900
Kortfristiga placeringar	12	2 002 800	2 002 800
Kassa och bank	13	1 954 575	1 462 783
Summa omsättningstillgångar		4 040 755	3 561 483
SUMMA TILLGÅNGAR		31 448 367	31 225 177

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 761 239	34 761 239
Underhållsfond		3 062 289	2 478 289
Summa bundet eget kapital		37 823 528	37 239 528
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 039 129	-6 568 782
Årets resultat		235 586	113 653
Summa fritt eget kapital		-6 803 543	-6 455 129
Summa eget kapital		31 019 985	30 784 399
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		54 486	71 793
Skatteskulder		28 616	25 456
Övriga skulder		95 316	91 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	249 964	251 628
Summa kortfristiga skulder		428 382	440 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 448 367	31 225 177

d

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	237 200	113 591
Avskrivningar	256 082	270 523
Skatt	-1 712	-
	491 570	384 114
Erhållen ränta	98	62
Erlagd ränta	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	491 668	384 176
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	12 521	39 152
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-12 396	63 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	491 793	486 403
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-2 000 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	491 793	-1 513 597
Likvida medel vid årets början	1 462 783	2 976 380
Likvida medel vid årets slut	1 954 576	1 462 783

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

0

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Standardförbättring	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	671 904	671 904
Hyor lokaler	956 400	941 280
Summa	1 628 304	1 613 184

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterad fastighetsskatt	94 656	94 657
Överlåtelseavgifter	3 549	2 301
Andrahandsuthyrningsavgifter	14 400	16 402
Övriga intäkter	5 258	4 169
Summa	117 863	117 529

U

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	20 451
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	994
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 285	6 312
VA & sanitet, installationer	-	2 255
Värme, installationer	14 376	14 758
Ventilation, installationer	-	4 132
El, installationer	4 524	-
Hiss	101 108	19 852
Huskropp	-	27 463
Vattenskador	-	13 920
Klottersanering	-	969
Summa	126 293	111 104

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Summa	-	-

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	148 381	146 873
Teknisk förvaltning	58 670	73 996
Städning	92 701	97 456
Sotning	-	37 446
Besiktningskostnader	3 535	5 779
Snöröjning	18 287	18 287
Serviceavtal	19 098	17 145
Förbrukningsmaterial	13 503	6 166
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	94
El	41 596	50 363
Uppvärmning	364 257	377 763
Vatten och avlopp	51 094	48 665
Avfallshantering	58 025	52 116
Försäkringar	26 393	25 339
Kabel-TV	5 702	5 707
Bredband	115 968	107 804
Summa	1 017 210	1 070 998

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	1 754	2 070
Kostnader för styrelsemöten	-	55 136
Förvaltningskostnader	88 476	86 830
Revision	15 233	15 733
Bankkostnader	2 257	2 466
Övriga externa kostnader	1 662	2 262
Summa	109 382	164 497

0

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	256 082	270 523
Summa	256 082	270 523

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	26 369 553	26 369 553
-Mark	9 422 592	9 422 592
	<u>35 792 145</u>	<u>35 792 145</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	35 792 145	35 792 145
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 128 451	-7 857 928
	<u>-8 128 451</u>	<u>-7 857 928</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-256 082	-270 523
	<u>-256 082</u>	<u>-270 523</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-8 384 533	-8 128 451
Redovisat värde	27 407 612	27 663 694
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 985 020	18 241 102
Mark	9 422 592	9 422 592
Taxeringsvärden		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	10 694 000	10 694 000
Totalt taxeringsvärde	112 694 000	112 694 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>37 694 000</i>	<i>37 694 000</i>

d

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	263 882	263 882
	263 882	263 882
Utgående anskaffningsvärden		
	263 882	263 882
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-263 882	-263 882
	-263 882	-263 882
Utgående avskrivningar		
	-263 882	-263 882
Redovisat värde	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 792	63 311
Summa	50 792	63 311

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 002 800	2 800
-Tillkommande tillgångar	-	2 000 000
Redovisat värde vid årets slut	2 002 800	2 002 800
Noterade andelar		
Handelsbanken HållbarGlobalObligationA	2 000 000	Marknadsvärde 2 018 092
Insats	2 800	

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 496 836	1 003 494
Placeringskonto Handelsbanken	457 739	459 289
Summa	1 954 575	1 462 783

0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	126 953	107 882
Upplupna revisionsarvodena	16 000	16 000
Upplupna driftskostnader	107 011	127 746
Summa	249 964	251 628

Not 15 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 16 Ställda säkerheter

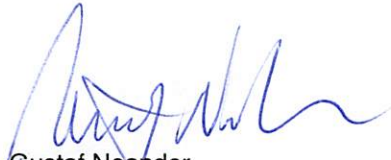
Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Summa ställda säkerheter		
I eget förvar	12 000 000	12 000 000

U

Underskrifter

Stockholm, 2021-05-06



Gustaf Neander
Styrelseordförande



Matthias Lindemann



Per Ekberg



Zikar Antar



Mika Baldin

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17
Toresson Revision AB



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Grannarne 26, org.nr 769601-4922.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Grannarne 26 för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Grannarne 26 för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 17 maj 2021



Carina Toresson

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

