



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kaffekoppen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Pia Maria Ström	Ordförande
Daniel Mathias Frostbjörk	Ledamot
Pontus Johan Rydebjörk	Ledamot

Arvid Emanuel Elenäs	Suppleant
My Maria Lindström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Britt Hellstadius	Ordinarie Extern	Drottningholm Redovisning AB
-------------------	------------------	------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaffekoppen 2	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

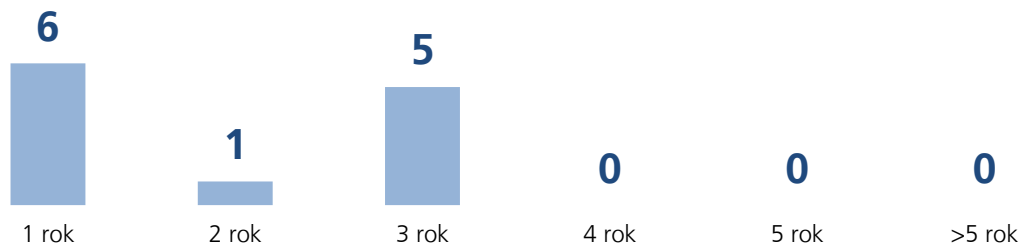
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 545 m², varav 545 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Kommentar

Två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Service av bergvärmepump	2021	
Byte vitvaror tvättstuga	2020	Torkskåp och tumlare utbytt
Fönsterrenovering	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Frånluftsaggregat underhåll	2021	
Stampsplning avlopp	2021	
Måla allmänna utrymmen	2021 (ev 2022)	
Byte vitvaror tvättstuga	2021 (ev 2022)	Tvättmaskiner

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC 2017-03-10	Ekonomisk förvaltning
Relita 2020-10-17	Fastighetsjour
Telia 2020-11-12	Bredband

Föreningens ekonomi

Höjningen av avgifterna beror delvis på att föreningen behöver anpassa sig till de ökade rörelsekostnader som Stockholms stads stegvisa höjning av tomträttsavgälden innebär, men också på att vi, efter den omfattande fönsterrenoveringen, behöver fylla på vår ekonomiska buffert av avsatta medel för kommande underhåll.

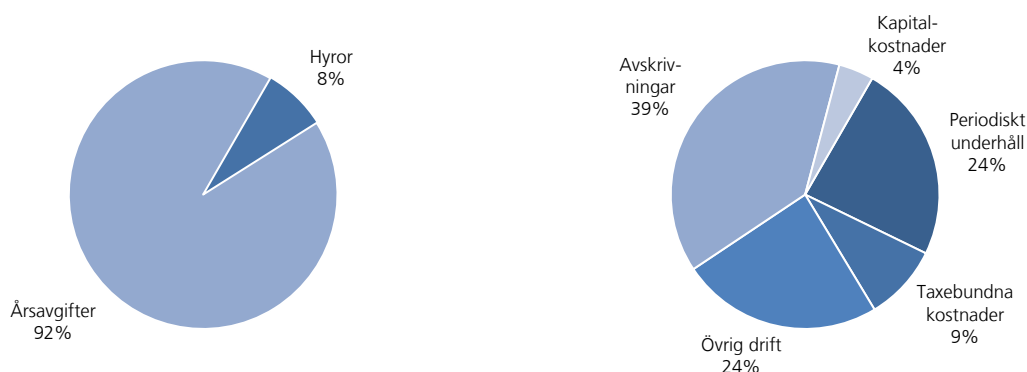
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	103 677	127 769
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	463 643	429 161
Finansiella intäkter	0	3
Minskning kortfristiga fordringar	1	0
Medlemsinsatser	15 600	0
Ökning av långfristiga skulder	76 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	6 503	0
	561 747	429 164
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	533 274	379 581
Finansiella kostnader	38 796	31 742
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1
Minskning av långfristiga skulder	0	12 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	29 932
	572 070	453 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	93 354	103 677
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-10 323	-24 092

*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under sommaren genomfört en större åtgärd och låtit renovera flertalet av fastighetens fönster. Under året har även torkskåp och torktumlare i tvättstugan bytts ut och i samband med vårens städdag planterades en häck framför uteplatserna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	779	708	708	644
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 209	10 070	10 092	10 041
Elkostnad/m ² totalyta	119	122	179	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	43	19	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	58	137	159
Soliditet (%)	83	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-462	-335	-310	-359
Nettoomsättning (tkr)	464	429	426	386

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 545 m² bostäder.

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	30 320 000	0	0	30 320 000
Upplåtelseavgifter	15 600	15 600	0	0
Fond för yttre underhåll	1 362 513	50 000	-64 001	1 376 514
S:a bundet eget kapital	31 698 113	65 600	-64 001	31 696 514
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 520 313	-50 000	-271 256	-3 199 058
Årets resultat	-461 524	-461 524	335 257	-335 257
S:a ansamlad förlust	-3 981 837	-511 524	64 001	-3 534 314
S:a eget kapital	27 716 276	-445 924	0	28 162 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-461 524
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 470 313
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-3 981 837

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

219 088
-3 762 749

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	463 643	429 161
Summa rörelseintäkter		463 643	429 161
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-462 034	-308 337
Övriga externa kostnader	Not 4	-58 125	-58 731
Personalkostnader	Not 5	-13 115	-12 513
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-353 097	-353 097
Summa rörelsekostnader		-886 371	-732 679
RÖRELSERESULTAT		-422 728	-303 518
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 796	-31 742
Summa finansiella poster		-38 796	-31 739
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-461 524	-335 257
ÅRETS RESULTAT		-461 524	-335 257

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	33 253 667	33 606 764
Summa materiella anläggningstillgångar	33 253 667	33 606 764
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 253 667	33 606 764
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	93 354	103 677
Summa kortfristiga fordringar	93 354	103 678
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	93 354	103 678
SUMMA TILLGÅNGAR	33 347 021	33 710 442

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 335 600	30 320 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 362 513	1 376 514
Summa bundet eget kapital		31 698 113	31 696 514
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 520 313	-3 199 058
Årets resultat		-461 524	-335 257
Summa fritt eget kapital		-3 981 837	-3 534 314
SUMMA EGET KAPITAL		27 716 276	28 162 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	5 564 000	5 488 000
Leverantörsskulder		1 915	3 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	64 830	56 861
Summa kortfristiga skulder		5 630 745	5 548 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 347 021	33 710 442

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	424 348	385 771
Hyror parkering	35 400	37 600
Avgift andrahandsuthyrning	3 889	5 787
Öresutjämning	6	3
	463 643	429 161

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	11 627	8 439
	Städning enligt beställning	312	1 875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 563
	Myndighetstillsyn	0	10 563
	Gemensamma utrymmen	0	8 141
	Gård	16 336	1 654
	Förbrukningsmateriel	747	1 188
		29 022	42 421
	Reparationer		
	Källare	4 825	0
	Lås	2 517	0
	Tak	0	4 301
		7 342	4 301
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	21 494	0
	Entré/trapphus	0	49 937
	Värmeanläggning	0	14 064
	Fönster	197 594	0
		219 088	64 001
	Taxebundna kostnader		
	El	64 716	66 593
	Vatten	14 593	23 406
	Sophämtning/renhållning	4 740	5 794
		84 049	95 793
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 545	16 785
	Tomträttsavgäld	69 950	49 900
	Bredband	35 038	35 136
		122 533	101 821
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	462 034	308 337
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	5 431	7 159
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	51 256	50 466
	Administration	1 000	700
		58 125	58 731
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	10 000	10 000
	Sociala kostnader	3 115	2 513
		13 115	12 513

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	353 097	353 097
		353 097	353 097

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 309 722	35 309 722
	Utgående anskaffningsvärde	35 309 722	35 309 722
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 702 958	-1 349 861
	Årets avskrivningar enligt plan	-353 097	-353 097
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 056 055	-1 702 958
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 253 667	33 606 764
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
		16 800 000	16 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 800 000	16 800 000
		16 800 000	16 800 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	93 354	103 677
		93 354	103 677

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 376 514	1 326 514
	Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-64 001	0
	Vid årets slut	1 362 513	1 376 514

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,570 %	5 464 000	5 488 000	2021-10-01
Handelsbanken	0,570 %	100 000	0	2021-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 564 000	5 488 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 564 000	-5 500 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 384 000 kr.

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

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	0	5 122
Sophämtning	0	1 450
Arvoden	16 000	6 000
Sociala avgifter	5 000	1 885
Ränta	7 971	7 907
Avgifter och hyror	35 859	34 497
	64 830	56 861

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kontroll av värmepump har utförts i januari 2021. Stampsplning kommer att ske under februari. Målning av vissa allmänna utrymmen är planerad till hösten, men kan eventuellt skjutas upp. Vid behov kommer tvättmaskinerna i tvättstugan bytas ut under 2021, men om möjligt avvaktar vi med detta till 2022. I övrigt är inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 15 / 2 2021

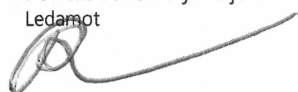


Pia Maria Ström
Ordförande



Daniel Mathias Frostbjörk
Ledamot

Pontus Johan Rydebjörk
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2021



Britt Hellstadius
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaffekoppen 2, org.nr 769618-3875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaffekoppen 2 för år 2020, räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

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 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättföreningen Kaffekoppen 2 för år 2020 (räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 verksamhets art, 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Drottningholm den 15 mars 2021

Drottningholm Redovisning AB


Britt Hellstadius

Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	437 074	424 348	423 500
Hyror parkering	36 000	35 400	36 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 800	3 889	0
Öresutjämning	0	6	0
	477 874	463 643	459 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-12 000	-11 627	-12 000
Städning enligt beställning	-2 000	-312	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	-1 000
Gård	-3 000	-16 336	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-747	-2 000
	-24 000	-29 022	-21 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-3 000	0	-8 000
Källare	0	-4 825	0
Lås	0	-2 517	0
	-3 000	-7 342	-8 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-150 000
Tvättstuga	-20 000	-21 494	0
VVS	-30 000	0	0
Värmeanläggning	-10 000	0	0
Ventilation	-10 000	0	0
Fönster	0	-197 594	0
	-70 000	-219 088	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-70 000	-64 716	-102 000
Vatten	-24 000	-14 593	-20 000
Sophämtning/renhållning	-7 000	-4 740	-6 000
	-101 000	-84 049	-128 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-18 000	-17 545	-18 000
Tomträttsavgäld	-79 000	-69 950	-67 500
Bredband	-42 000	-35 038	-37 000
	-139 000	-122 533	-122 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-6 500	-5 431	-8 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Förvaltningsarvode	-36 000	-51 256	-52 000
Administration	-1 000	-1 000	-3 000
	-44 500	-58 125	-64 000

BUDGET forts.	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	-10 000	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-2 513	-3 115	0
	-12 513	-13 115	-6 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-354 000	-353 097	-354 000
	-354 000	-353 097	-354 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-748 013	-886 371	-853 500
RÖRELSERESULTAT	-270 139	-422 728	-394 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-32 000	-38 796	-32 000
	-32 000	-38 796	-32 000
RESULTAT	-302 139	-461 524	-426 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se