

Brf Bondesonen fyrtiosexan

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Bondeson fyrtiosexan
769608-6250
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

BS
Gr JW SN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bondeson fyrtiosexan, 769608-6250, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ghita Huldén	Ordförande	2021
Johan Wallin	Ledamot	2021
Sandra Wejbro	Ledamot	2021
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Bernt Fröderberg	Suppleant	2021
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Brita Schumacher	Auktoriserad revisor	2021
<u>Revisorssuppleanter</u>		
Jörgen Schumacher		2021
<u>Valberedning</u>		
Nadja Ekman		2021

Firmateckning

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

Br
Gh Jw SW

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bondeson 16 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 48 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1940. Fastighetens adress är Bondegatan 46.

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	2 rok	3 rok
30	10	6	2

Total tomtarea:	531 kvm
Total bostadsarea:	1 773 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 707 kvm
- varav hyresrättsarea:	66 kvm
Total lokalarea:	317 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Holstein Vin & Mat AB	39 kvm	2022-04-30
Dr Denim Retail AB	113 kvm	2022-06-30
GSL AB	165 kvm	2022-04-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV serviceavtal
Stockholms Stadsnät	Bredband
Enkla Elbolaget	El-avtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Kone	Serviceavtal hissar
Berendsen	Serviceavtal mattor
Solid Fastighetspartner	Snöskottning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 56 108 kr och planerat underhåll för 345 761 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 2015-04-29 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 407 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 195 kr per kvm.

BS
SH JW SW

<u>Historiska underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Montering av 5 st nya entréytterdörrar och 1 st smidesgaller	2020
Nytt trappregister	2020
Åtgärd huv på tak samt målning av fotränna mot gård	2020
Nytt entréparti och nytt system för kodlås/porttelefon	2019
Spolning av avloppsstammar	2019
Montering taksäkerhet	2019
Renovering sophiss och sopsnurra	2018
En ny takfläkt	2018
Ny rökgaslucka	2018
Ny torktumlare i tvättstuga	2017
Uppdatering av taksäkerhet	2016
Renovering fasad mot gård	2016
Relining spillvattenledningar	2015
Åtgärdat vatteninträngning från Bondegatan mot fasad	2014
Renoverat entréport	2013
Installerat fastighetsnät för tillgång till bredband via fiber	2013
Åtgärdat problem efter OVK	2013
Spolning av avloppsstammar	2012
Byte till säkerhetsdörrar och installation av postfack i trapphuset	2007
Renovering av trapphus	2007
Byggt vindslägenheter samt renoverat hiss	2006-2007
Omläggning av yttertak	2006
Byggt källarförråd inför ombyggnad av vind	2006
Byte av värmväxlare	2005
Byte av elstigare	2005
Renovering av tvättstugan	2005
Totalt stambyte av kök & badrum i hela fastigheten, ej stam 11 som byttes i början av 2000-talet	2005-2006

Medlemsinformation

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Under 2020 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Under 2020 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 49 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna sänktes med 10 %.

BS

gh JW SK

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 245	2 183	2 180	2 273
Resultat efter finansiella poster	112	61	242	477
Förändring av underhållsfond	61	136	298	372
Soliditet %	65	62	57	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	712	711	711	791
Driftskostnad, kr / kvm	392	417	368	357
Ränta, kr / kvm	115	133	125	171
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	195	191	187	183
Lån, kr / kvm	7 584	8 780	9 498	9 498
Snittränta (%)	1,52	1,51	1,32	1,80

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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	33 558 908	806 080	-4 455 671	60 777
Disposition enligt föreningsstämma			60 777	-60 777
Avsättning till underhållsfond		407 000	-407 000	
Iansspråktagande av underhållsfond		-345 761	345 761	
Årets resultat				112 493
Vid årets slut	33 558 908	867 319	-4 456 133	112 493

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 394 894
Årets resultat före fondförändring	112 493
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-407 000
Årets iansspråktagande av underhållsfond	345 761
Summa över/underskott	-4 343 640

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-4 343 640

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

BS

Gh Juw

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 986 744	2 062 724
Övriga rörelseintäkter	3	258 083	120 751
Summa rörelseintäkter		2 244 827	2 183 475
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 221 846	-1 191 627
Övriga externa kostnader	7	-138 853	-134 432
Personalkostnader	8	-101 196	-90 503
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-429 376	-429 374
Summa rörelsekostnader		-1 891 271	-1 845 936
Rörelseresultat		353 556	337 539
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		271	182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 334	-276 944
Summa finansiella poster		-241 063	-276 762
Resultat efter finansiella poster		112 493	60 777
Årets resultat		112 493	60 777

BS

GH JW SN

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	10	44 601 338	45 030 714
Summa materiella anläggningstillgångar		44 601 338	45 030 714
Summa anläggningstillgångar		44 601 338	45 030 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 528	9 755
Övriga fordringar		7 313	7 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 382	37 829
Summa kortfristiga fordringar		58 223	54 899
Kassa och bank	12	1 642 736	3 588 126
Summa omsättningstillgångar		1 700 959	3 643 025
SUMMA TILLGÅNGAR		46 302 297	48 673 739

BS

Gh Jus

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 558 908	33 558 908
Underhållsfond		867 319	806 080
Summa bundet eget kapital		34 426 227	34 364 988
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 456 133	-4 455 671
Årets resultat		112 493	60 777
Summa fritt eget kapital		-4 343 640	-4 394 894
Summa eget kapital		30 082 587	29 970 094
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	10 100 000	15 850 000
Summa långfristiga skulder		10 100 000	15 850 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 750 000	2 500 000
Leverantörsskulder		48 432	43 711
Skatteskulder		22 550	21 443
Övriga skulder		46 368	38 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	252 360	250 117
Summa kortfristiga skulder		6 119 710	2 853 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 302 297	48 673 739

BS

Gh Ju
5

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	353 556	337 539
Avskrivningar	429 376	429 374
	782 932	766 913
Erhållen ränta	271	182
Erlagd ränta	-241 334	-276 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	541 869	490 151
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 323	-10 749
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	16 064	24 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	554 610	503 861
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	2 844 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	2 844 150
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	-1 945 390	1 848 011
Likvida medel vid årets början	3 588 126	1 740 115
Likvida medel vid årets slut	1 642 736	3 588 126

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

BS

Gh ju S

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

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	150 år
Stambyte	50 år
Ventilation, tak	25 år
Hiss	50 år
Bullerskydd	50 år
Fönster, säkerhetsdörrar	50 år
Fiberdragning	10 år

BS

gh ju

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 214 928	1 192 940
Hyror bostäder	100 668	114 888
Hyror lokaler	671 148	754 896
Summa	1 986 744	2 062 724

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	28 244	-
Debiterad fastighetsskatt	96 367	69 720
Överlåtelseavgifter	12 993	4 627
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 968	19 525
Övriga intäkter	106 511	26 879
Summa	258 083	120 751

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	3 558
Lokaler	-	1 590
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 751	1 988
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 397	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	3 600
Värme, installationer	4 446	10 286
Ventilation, installationer	-	17 990
Hiss	30 514	2 389
Huskropp	-	1 927
Vattenskador	-	14 875
Summa	56 108	58 203

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	285 735	141 734
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 816	-
VA & sanitet, installationer	-	70 179
Hiss	-	5 969
Huskropp, tak	41 211	44 962
Summa	345 761	262 845

BS

gh ju g

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	152 472	149 976
Teknisk förvaltning	84 016	82 513
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	3 764
Besiktningkostnader	10 696	66 740
Snöröjning	7 384	10 537
Serviceavtal	11 039	10 594
Förbrukningsinventarier	-	1 203
Förbrukningsmaterial	7 595	21 282
Övriga utgifter för köpta tjänster	16 472	-
El	60 539	60 567
Uppvärmning	286 237	304 624
Vatten och avlopp	43 950	49 032
Avfallshantering	60 320	53 910
Försäkringar	33 936	34 362
Systematiskt brandskyddsarbete	387	2 646
Hyressättningsavgift	-	417
Kabel-TV	14 129	13 978
Internet	28 800	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 005	-
Ersättningar till hyresgäster	-	4 434
Summa	819 977	870 579

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kostnader för transportmedel	105	-
Resekostnader	-	25
Kontorsmateriel och trycksaker	-	48
Tele och post	3 758	3 007
Ekonomisk förvaltning	62 333	61 221
Övriga förvaltningskostnader	28 416	25 541
Revision	20 030	19 166
Jurist- och advokatkostnader	10 705	2 498
Bankkostnader	1 254	1 127
IT-tjänster	1 583	178
Övriga externa tjänster	-	1 638
Övriga externa kostnader	10 670	19 984
Summa	138 853	134 432

BS

John Jung

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	65 000	61 751
Övriga arvoden	14 500	9 750
Summa	79 500	71 501
Sociala avgifter	21 696	19 002
Summa	101 196	90 503

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	429 376	429 374
Summa	429 376	429 374

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	30 903 349	30 903 349
-Mark	19 837 758	19 837 758
	50 741 107	50 741 107
Årets anskaffningar		
Utgående anskaffningsvärden	50 741 107	50 741 107
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-5 710 393	-5 281 019
	-5 710 393	-5 281 019
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-429 376	-429 374
	-429 376	-429 374
Utgående avskrivningar	-6 139 769	-5 710 393
Redovisat värde	44 601 338	45 030 714
Varav		
Byggnader	24 763 580	25 192 956
Mark	19 837 758	19 837 758
Taxeringsvärden		
Bostäder	62 400 000	62 400 000
Lokaler	8 388 000	8 388 000
Totalt taxeringsvärde	70 788 000	70 788 000
Varav byggnader	28 380 000	28 380 000

BS
Gh Jung

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	42 382	37 829
Summa	42 382	37 829

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 642 736	3 588 126
Summa	1 642 736	3 588 126

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 750 000	2 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 100 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	15 850 000
Summa	15 850 000	18 350 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	15 850 000	18 350 000
Summa	15 850 000	18 350 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,09 %	2023-12-21	2 000 000		-	2 000 000
Swedbank	1,66 %	2021-12-22	5 000 000		-	5 000 000
Swedbank	1,31 %	2024-03-25	4 500 000		-	4 500 000
Swedbank	0,69 %	Rörligt	3 250 000		2 500 000	750 000
Swedbank	0,91 %	2025-10-24	3 600 000		-	3 600 000
Summa			18 350 000		2 500 000	15 850 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	14 121	34 152
Förutbetalda intäkter	128 546	100 551
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 000
Upplupna driftskostnader	89 693	96 414
Summa	252 360	250 117

BS

Jh Jus

Not 16 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 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000
Summa ställda säkerheter	23 000 000	23 000 000

gh ^{BS}
Jaw

Underskrifter

Stockholm 2021-03-04



Ghita Huldén
Styrelseordförande



Johan Wallin
Johan Wallin



Sandra Wejbro

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-08



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

BS



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bondeson fyrtiosexan
Org.nr. 769608-6250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bondeson fyrtiosexan 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 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 februari 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, 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 Brf Bondesonen fyrtiosexan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

Stocksund den 8 mars 2021



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

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 ianspråkta 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.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

