

Årsredovisning 2020

Brf Moroten 5 (716417-9413)

Styrelsen avger härmed årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Innehåll

1. Några nyckeltal
2. Förvaltningsberättelse
6. Resultat- och balansräkningar
9. Kassaflödesanalys
10. Noter



Några nyckeltal



Årsavgift 485 kr m², år. Inkluderar el, värme, 8 betalkanaler och bredband med IP-telefoni. Gratis tvättstuga, festlokal och motionslokal. Oförändrad sedan 2014.
Belåning 2310 kr/m² per 2020-12-31.
Hyror 33,8% av intäkterna.

Anm. Medlemmarnas andelstal, som bestämmer avgiften, är fastställda efter ytan med viss justering för lägenhetens läge i huset. Nyckeltalen per kvadratmeter varierar därför något.

Handwritten notes: *Handwritten signature and initials, possibly 'M. C. M. 96 R.D. H. W.'*

Styrelsen för Brf Moroten 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, budgetera kommande årets verksamhet, fastställa årsavgifter och vid behov ta upp lån.

Föreningens ändamål

Föreningen ska i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och gemensamhetslokaler åt medlemmarna. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Ytor som föreningen kan avvara, ska hyras ut.

Fakta om föreningen

Föreningen. Registrerades 1982-12-06 och förvaltar fastigheten Moroten 5. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (>60% av verksamheten hänförlig till bostadsrättsinnehavarnas andelar i lägenheterna). Föreningen har inga anställda.

Fastigheten. Föreningen äger marken samt byggnaden inom fastigheten Moroten 5 med lägenhetsadresserna Malmgårdsvägen 4, Malmgårdsvägen 6, Ringvägen 163 och Renstiernas Gata 49 - 51.

Lägenheter. Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt. Medlemmarnas kvartalsavgifter täcker, förutom det som ingår i normal boendekostnad, även värme, hushållsel, bredband och kabel-TV.

Lokaler. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 lokaler. Lokalhyresgästerna är Beckmans Begravningsbyrå, Urban Couture Arkitekter AB och Fotograf & studio Joel Rhodin. Föreningen upplåter därutöver plats för telekommunikation (master och teknikrum) till Svenska UMTS-nät AB och Telenor i Sverige AB.

Försäkringar. Fastigheten var försäkrad (fullvärde) genom Länsförsäkringar. Föreningen har styrelseansvarsförsäkring genom samma bolag. Fastighetsförsäkring är tecknad med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor s.k. allframtidförsäkring.

Händelser under räkenskapsåret 2020

Byggnadens underhåll. Ett nytt utrymme schaktades ut under 6:as barnvagnsrum för att minska konsekvenserna vid avloppsstopp. Tre lägenheter totalrenoverades av sina medlemmar och sex renoverade sina våtrum. Ytterligare tre medlemmar installerade säkerhetsdörrar. Hemsidabytet gjorde att vi inte vet exakt hur mycket klotter och felanmälningar som förekom, men det verkade vara lika många som tidigare. Vi fick två inbrott, där hantverkarens utrustning försvann.

Driften av fastigheten. Vi investerade 8,6 mkr i avloppssystemet. En sammanfattning av hela projektet delades ut till medlemmarna i december. Vi drabbades av flera vattenskador. Dels i avloppsprojektet, dels vid olyckor i lägenheter. Ingen ersättning utgick då föreningens självrisk är för hög. Nedspolning av våtservetter mm gav oss fem översvämningar, där en totalförstörde festlokalen. Värmesystemet gav problem i 6:an, men det löstes. Fortfarande finns problem i några värmeslingor som är svåranalyserade. Vi bytte leverantör av elenergi till Skellefteå Kraft. Föreningen avtalade med Johan Widlund att snöröja gården mot ersättning. Storstädning genomfördes i 4:ans källare.

Gemensamma ytor i huset och på gården och kommersiella lokaler. Skador gjorde att festlokalen inte kunde användas under året. Lokalen röjdes ur. En grupp tillsattes för att till 2021 utreda festlokalens framtida roll. Snickarboden färdigställdes. I källaren inreddes ytterligare 3 småförråd, som kan hyras ut till medlemmar. Toaletterna i motionsrummet, utanför tvättstugan och i festlokalen totalrenoverades. I lokal 2 (Urban Couture Arkitekter) totalrenoverades toaletten och pentryt med nytt golv, ny armatur och flyttad vägg. I lokal 3 (Rhodin) totalrenoverades toaletten med ny armatur.

Administration och styrelsearbete. Styrelsen sammanträdde 8 gånger, varav 6 digitalt. Styrelsearbetet var ideellt utan arvoden. Pandemin gjorde att stämman hölls på gården och kortfattad. Ett planerat informationsmöte på hösten fick anstå till 2021. Styrelsemedlemmar skötte även registrering av bostadsrätter, pantsättningar och andrahandsuthyrningar. Nytt system för hemsidan infördes. Fastighetsskötseln ombesörjdes av Åkerlunds Fastighetservice AB och den ekonomiska förvaltningen av Emvix Förvaltning & Byggservice AB. Fyra lägenheter tillträdde av nya ägare. En lägenhet beviljades andrahandsuthyrning. Någon korttidsuthyrning begärdes inte. Styrelsen beslöt att höja avgiften, som varit oförändrad i 7 år, med 15% från 2021 för att finansiera avloppsinvesteringen på 8,6 mkr.

Förvaltningsplan 2021 - 2025

Huset. Grunden står på berg utom på två ställen. Vid det ena, mot Ringvägen, har grunden tidigare satt sig 13 mm men den bedöms nu stabil. Murar och puts är i gott skick. Bjälklagen är av trä, enkla att underhålla, men något lyhörda. Fasaden är lite sliten och behöver putsas/målas sent i perioden eller när fönstren ändå ska målas om. Brandväggar saknas på vinden. Åtgärdas först vid nästa takrenovering om många år. Nya tunnelbanan kommer att sprängas 70 meter under oss. Vi räknar inte med störningar. 4:ans trapphus står i tur att renoveras under perioden.

Driften. Hissarna byttes 2017. Föreningens avloppsledningar och föreningens egna våtutrymmen renoverades 2020. 28 medlemmar ska renovera sina badrum före 2030 och 6 sina kök före 2025. För tappvatten, el och ventilation planeras inga investeringar. Ventilationen kommer att kontrolleras 2021 (OVK). Värmesystemet renoverades 2015 - 2017, men är utformat så att några

M. C. M. P. S. O. M. E. ~

element är svåra att justera. Vi försöker åtgärda detta 2021. Kabelnätet för TV är känsligt. Användande avtar och inga investeringar planeras. Bredbandsnätet i huset ägs av föreningen och ger 200 Mbit/s. Användandet ökar och ersätter kabel-TV alltmer. Snabbare routrar är troliga när avtalet omförhandlas.

Gemensamma ytor i huset och på gården och våra hyreslokaler. Festlokalen ska renoveras 2021. Festlokalen är uppskattad av många medlemmar, men påverkar medlemsavgiften mycket. Styrelsen har tillsatt en grupp för att utreda alternativ, som stämman kanske får ta ställning till vid en extrastämma i juni. I tvättstugan planeras inga investeringar. Inga förändringar av gården planeras. Vi ökar utnyttjandet av källaren med flera småförråd som medlemmar kan hyra. Vi har 5 kommersiella hyresgäster som vi har goda förhållande med och är rädda om. De står för 1/3 av våra intäkter och betyder mycket för vår avgiftsnivå. Arkitekterna har vuxit ur lokalen. En ny hyresgäst tillträder 1 mars, Lush kosmetika (kontor).

Administration och styrelsearbete. Styrelsens strategi är att hålla jämna och förutsägbara avgifter. Avgiften ska sättas så att de löpande kostnaderna, amorteringar av lån och försäkring täcks. Vi eftersträvar låg skuldsättning, för att göra våra bostadsrätter attraktiva. Vi tror att våra medlemmar fortsätter att bidra med frivilligt arbete vilket betytt mycket för vår avgiftsnivå. Överskott sätts inte in på sparkonto, utan används för extraamorteringar. Avgiften förväntas stabil några år.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-03-30 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Åsa Dernelind (firmatecknare)
Marie-Louise Englund (attester)
Charlotta Lundberg
Peder Gunnarsson
Caroline Niring (sekreterare)
Märta Palmgren (vice sekreterare, firmatecknare)
Mats Schedin (ordförande, firmatecknare).

Suppleanter: Oscar Anchér
Ulf Dalquist
Johan Widlund

Revisorer: Eva Stein, Allegretto Revision AB
Eva Mårtensson, medlem

Revisorssuppleanter: Micaela Karlström, Allegretto Revision AB
Christian Rienslag, Medlem

Ansvarig Styrelse

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 106	3 045	2 987	2 970
Resultat efter finansiella poster	250	255	261	97
Soliditet (%)	47,6	62,2	60,7	59,0
Årsavgift per kvadratmeter (kr/kvm)	485	485	485	485
Belåning per kvadratmeter (kr/kvm)	2 310	1 396	1 444	1 372
Andel hyresintäkter (%)	34	33	32	32

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

I beräkningarna har lägenhetsytan 4156 kvm använts. Medlemmarnas andelstal, som bestämmer avgiften, är fastställda efter ytan med viss justering för lägenhetens läge i huset. Nyckeltalen per kvadratmeter varierar därför något.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upphålls- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 351 740	2 774 106	193 000	2 513 068	255 232	11 087 146
Avsättning yttre fond			43 000	-43 000		0
Disposition av föregående års resultat:				255 232	-255 232	0
Årets resultat					250 235	250 235
Belopp vid årets utgång	5 351 740	2 774 106	236 000	2 725 300	250 235	11 337 381

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 725 300
årets vinst	250 235
	2 975 535

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	43 000
i ny räkning överföres	2 932 535
	2 975 535

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signature: Urs Cu Myto RD OR

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 106 228	3 044 997
Övriga intäkter	3	41 605	22 333
		3 147 833	3 067 330
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 594 642	-1 729 613
Övriga kostnader	5	-334 783	-303 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-878 639	-716 252
		-2 808 064	-2 749 575
Rörelseresultat		339 769	317 755
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 664	-62 672
		-89 534	-62 524
Resultat efter finansiella poster		250 235	255 231
Resultat före skatt		250 235	255 231
Årets resultat		250 235	255 232

U.S. Cu Mpd 2020 2021

Brf Moroten 5
Org.nr 716417-9413

7 (15)

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	22 905 121	15 743 016
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	96 008	101 342
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	191 449
		23 001 129	16 035 807
Summa anläggningstillgångar		23 001 129	16 035 807

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		20 000	13 171
Övriga fordringar	8	51 203	420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	125 676	129 384
		196 879	142 975

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		640 661	1 646 053
		837 540	1 789 028

SUMMA TILLGÅNGAR

23 838 669 17 824 835

Handwritten signature: *Handwritten signature*

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 351 740	5 351 740
Uppåtelseavgifter		2 774 106	2 774 106
Fond för yttre underhåll		236 000	193 000
		8 361 846	8 318 846
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 725 300	2 513 068
Årets resultat		250 235	255 232
		2 975 535	2 768 300
Summa eget kapital		11 337 381	11 087 146
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 400 000	5 600 000
Summa långfristiga skulder		9 400 000	5 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		1 647 144	148 427
Aktuella skatteskulder		9 564	6 756
Övriga skulder	11	138 830	225 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 105 750	557 070
Summa kortfristiga skulder		3 101 288	1 137 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 838 669	17 824 835

insp av My 26 50 102 L

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	250 235	255 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	878 639	716 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 128 874	971 484
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-6 829	-13 171
Förändring av kortfristiga fordringar	-27 918	-20 520
Förändring av leverantörsskulder	1 498 717	-13 295
Förändring av kortfristiga skulder	445 724	-54 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 038 568	870 036
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 843 961	-298 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 843 961	-298 125
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	0
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 800 000	-200 000
Årets kassaflöde	-1 005 393	371 911
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 646 053	1 274 142
Likvida medel vid årets slut	640 660	1 646 053

Handwritten signature: *Ung cu bys pl S.O. MKE W*

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Materiella tillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Handwritten signature and initials

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad, stomme	1%
Ursprunglig komponent fönster och värme	2%
Stambyte, rellning, hissar	2,5%
Tak	4%
Renovering fönster och portar	10%
Säkerhetsdörrar	5%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sollditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 014 978	2 014 912
Hysesintäkter Bostäder	86 526	92 999
Hysesintäkter lokaler ej moms	38 250	27 900
Hysesintäkter lokaler moms	938 243	906 919
Överlåtelse-/ pantsättningsavgifter	8 897	2 275
Avgift andrahandsuthyrning	19 375	0
Öres- och kronutjämning	-41	-8
	3 106 228	3 044 997

Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

Not 3 Övriga Intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Återbäring brandkontoret	21 605	19 033
Övriga ersättningar och intäkter	20 000	3 300
	41 605	22 333

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
El	358 571	364 227
Värme	478 206	581 800
Vatten	97 891	92 904
Städning	100 734	73 652
Sophämtning	21 630	30 563
Snöhöjning och sandning	3 054	3 054
Hisservice	9 853	8 361
Bredband	104 598	85 767
Fastighetsförsäkring	59 895	57 373
Fastighetsskötsel	42 952	38 681
Reparation underhåll fastighet	206 383	288 059
Trädgårdsskötsel	6 657	4 750
KabelTV-avgift	77 450	96 913
Bevakning och larm	0	3 509
Övriga fastighetskostnader	26 768	0
	1 594 642	1 729 613

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskatt	150 826	148 018
Kameral Förvaltning	71 912	70 771
Kostnader styrelsen	10 550	12 500
Revisionsarvoden	15 000	14 662
Övriga Förvaltningskostnader	6 065	12 786
Konsultarvoden	5 000	24 271
Förbrukningsinventarier	36 333	516
Bankkostnader	3 489	2 455
Övriga externa kostnader	35 608	17 731
	334 783	303 710

Handwritten signature and initials: My Car My SO etc

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 291 523	30 291 523
Inköp	8 035 410	0
Försäljningar/utrangeringar	-210 756	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 116 177	30 291 523
Ingående avskrivningar	-14 548 507	-13 837 589
Försäljningar/utrangeringar	210 756	0
Årets avskrivningar	-873 305	-710 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 211 056	-14 548 507
Utgående redovisat värde	22 905 121	15 743 016
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	92 366 000	92 366 000
	147 366 000	147 366 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 676	0
Inköp	0	106 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 676	106 676
Ingående avskrivningar	-5 334	0
Årets avskrivningar	-5 334	-5 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 668	-5 334
Utgående redovisat värde	96 008	101 342

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	19 178	21
Kortfristiga fordringar hos anställda	0	399
Momsfordran	32 025	0
	51 203	420

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Handwritten signature and date: 2020-12-31

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	17 846	36 299
Förvaltning	17 978	17 978
BeWe Energiteknik	2 663	0
Fastighetsförsäkring	64 672	53 892
Hemsida	3 480	6 292
Hyra Mast	0	14 923
Kabel-TV	19 037	0
	125 676	129 384

Not 10 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,705	2021-02-28	5 100 000	5 300 000
Swedbank	0,701	2021-03-28	500 000	500 000
Swedbank	0,734	2021-01-28	4 000 000	0
			9 600 000	5 800 000
Beräknad amortering nästkommade år			200 000	200 000

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner	30 800	30 800
Momsskuld	0	76 107
Överbetalt Hyresgäst och medlem	108 030	118 529
	138 830	225 436

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	8 544	5 675
Förutbetalda hyror och avgifter	362 141	413 636
El	48 254	37 664
Värme	55 483	58 133
Städning	10 372	5 331
Revisionsarvode	15 500	15 500
Sophämtning	6 177	5 669
Vatten & Avlopp	16 207	15 462
Stamreovering	583 072	0
	1 105 750	557 070

Not 13 Ställda säkerheter

Upp av Avg 90 50

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	9 750 000	9 410 000
	9 750 000	9 410 000

Not 14 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Stockholm 2021 -02-10



Mats Schedin
Ordförande



Åsa Dannelind



Caroline Niring



Märta Palmgren



Charlotta Lindberg



Marie-Louise Englund



Peder Gunnarsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03-03



Eva Stein
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB



Eva Mårtensson

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Moroten 5

Org.nr 716417-9413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Moroten 5 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Moroten 5 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 3 mars 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Eva Mårtensson
Föreningsvald revisor