

Brf Henriksdalskajen



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Brf Henriksdalskajen
769615-3944

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Henriksdalskajen (769615-3944) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020 01 01 – 2020 12 31.

Verksamhetsberättelse

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Skärgårdsbåten 3 som består av två (2) bostadshus i Stockholms kommun. Fastighetens byggnadsår är 2009. Den sammanlagda bostadsytan är 3329 m² fördelat på 49 lägenheter. De 49 lägenheterna är fördelade på 2 stycken trapphus, vardera med hiss. Föreningen har en (1) lokal med en sammanlagd yta av 775 m². Lokalen används som parkeringsutrymme för föreningens medlemmar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsfrågor

Styrelse 2020-01-01 – 2020-12-31

Ordförande, Carlo Stecksén
Vice ordförande, Gert Svensson
Sekreterare, Bo Westmar
Kassör, Ane Sofie Sjövoll Jakobsson
Ledamot, Göran Lemos
Suppleant, Christian Olofsson
Adjungderad, Olof Reichard

Möten

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden. Fokus på mötena har varit löpande förvaltning av fastigheten.

Firmatecknare

Firmatecknare har efter förra stämman varit Carlo Stecksén och Ane Sofie Sjövoll Jakobsson. Bådas underskrift endast vid icke löpande kostnader.

Revisor

Revisor har under året varit auktoriserad revisor Eva Stein, MOORE Allegretto AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Ann Westmar och Lotta Gillgren.

Medlemmar

Antalet medlemmar var 74 st.

Överlåtelse

Av föreningens 49 medlemslägenheter har 9 lägenheter överlåtits under året.

Lägenhetsfördelning: 8 st 1 rok, 27 st 2 rok, 4 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Ekonomi

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och redovisning har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Driftia Förvaltning AB har skött den tekniska förvaltningen och underhåll. Vår gemensamma innergård sköts av en samfällighetsförening med de bostadsföreningar som angränsar till gården. Miljörummet och garaget utgör en samfällighet tillsammans med Wallenstam.

Avskrivningsregler

Reglerna för avskrivning har sedan 2014 varit linjär avskrivning enligt regelverk K2. Följande förutsättningar gäller:

- fastighetens avskrivning sker under 200 år räknat från 2009
- fastighetens anskaffningsvärde är 131 152 000 kr (år 2009)
- årlig avskrivning av fastigheten sker med 0.50 % av anskaffningsvärdet = 655 760 kr
- årlig avsättning till yttre fonden sker med 0.25 % av anskaffningsvärdet = 328 000 kr

Avskrivningsreglernas resultatpåverkan

Styrelsen styr föreningens ekonomi utifrån:

1. att årets resultat skall ge ett positivt kassaflöde
2. att storleken på kassaflödet bör svara mot årets avsättning till fonden för yttre underhåll eller på annat sätt vara relaterad till framtida underhållsbehov

För 2020 betyder det följande:

1. att resultatet jämfört med gjord avskrivning = 706 352 kr ger ett positivt kassaflöde
2. att avsättning till fonden för yttre underhåll är 328 000 kr (styrelsens förslag)

Bank och skulder

Föreningens bankförbindelser består av ett Handelsbankslån och två lån hos Nordea.

Under året har föreningen amorterat 328 000 kronor.

Villkor för lånen under 2020 står i not 9 i årsredovisningen.

Resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat för 2020 på 47 822 kr, vilket överensstämmer väl med budgeten. Likviditeten i föreningen är god och kassaflödet positivt.

Avgifter och garagehyror

Avgiften har varit oförändrad för 2020.

Garagehyrorna är oförändrade sedan bildandet av Bostadsrättsföreningen i juni 2010.

Underhåll och investeringar

Nödvändigt underhåll för fastigheten har gjorts under året. Föreningen har skrivit kontrakt med Solkompaniet AB om att installera 58 st solcells-paneler med en årlig produktion av ca 21 KWt som ska användas för fastighetens elbehov (hissar, belysning, värmepumpar etc). Installation sker under våren 2021. Investeringskostnad ca 230 000 kr (inkl solcellsbidrag).

Parkering

Föreningen har 31 garageplatser + 3 mc-platser i lokalen som finns på Fendergatan 10. Vid årsskiftet 2016/2017 fick 6 garageplatser tillgång till möjlighet att ladda hybridbil/elbil. Under 2021 planeras antalet laddplatser att byggas ut till totalt 12 st. Installationen genomförs under januari 2021 och subventioneras med 50% av statliga medel. Investeringskostnad ca 145 000 kr (inkl laddbidrag).

Händelser under året, exempel:

- I samband med omläggning av ett av föreningens lån amorterades 0,3 mkr av lånet. Föreningen har därmed de senaste fem åren amorterat 2,7 mkr av de ursprungliga lånen på 18 mkr.
- Styrelsen beslutade i samband med höstens budgetarbete att sänka månadsavgifterna med 10% från och med årsskiftet 2021. Avgiftssänkningen möjliggörs av en lägre tomträttsavgäld samt sänkta driftskostnader på grund av omförhandlade avtal.
- Styrelsen beslutade om att investera i Solpaneler på fastigheten Fendergatan 8:s tak. De ca 21 KWt som anläggningen beräknas generera, kommer att användas för fastighetens elförsörjning och investeringen beräknas vara återbetald inom ca 10 år.
- Styrelsen tog beslut om att investera i en utbyggnad av laddboxarna i garaget, från 6 till 12 laddplatser. Med hjälp av statlig subvention på 50% av kostnaden passar föreningen på att framtidssäkra p-platserna genom kabeldragning till samtliga 31 parkeringsplatser.
- Takbelysningen i korridorer och trapphus har ersatts med miljövänlig och driftssäker LED-belysning.
- Tillsammans med samfälligheten för innergården upprustades träaltaner och utemöbler.
- Föreningens samtliga portar har försetts med inbrottssäkert skyddsbleck.
- Hissen i hus 8 har genomgått oplanerad renovering för 90 000 kr.
- Porttelefonerna vid de mest oskyddade entréerna har försetts med väderskydd
- Föreningen är numera ansluten till Driftias tjänst "Teknisk administration" (undercentral)
- SBA, Brandskyddet har uppdateras genom installation/kompletteringar från Cupola
- Anslutning till Driftias tjänst för uppföljning av brandskyddet 4 gånger/år
- Kontroll av takets takduk, av Protan AB. Bedömning att taket har en livslängd på ytterligare 15–20 år. (2035–2040)
- Ny online anslutning till KTC AB för larmhantering och kontinuerlig test av förbindelsen

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 061	3 056	3 027	3 079
Resultat efter fin. poster (tkr)	48	100	-129	-196
Soliditet (%)	87,7	87,5	87	86

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	113 152 000	-	2 222 575	-3 255 960	99 676	112 218 292
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			328 000	-328 000		
Balanseras i ny räkning				99 677	-99 676	
Årets resultat					47 822	47 822
Belopp vid årets utgång	113 152 000	-	2 550 575	-3 484 283	47 822	112 266 114

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-3 484 283
Årets resultat	47 822
Totalt	<hr/> -3 436 461
Avsättning till yttre fond	328 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<hr/> -3 764 461
,	-3 436 461

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 060 940	3 055 570
Övriga rörelseintäkter		23 045	16 900
Summa rörelseintäkter		3 083 985	3 072 470
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 093 107	-2 017 159
Övriga externa kostnader	4	-21 177	-37 077
Personalkostnader och arvoden	5	-71 641	-70 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 352	-700 169
Summa rörelsekostnader		-2 892 277	-2 824 773
Rörelseresultat		191 708	247 697
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		358	431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 244	-148 452
Summa finansiella poster		-143 886	-148 021
Resultat efter finansiella poster		47 822	99 676
Resultat före skatt		47 822	99 676
Årets resultat		47 822	99 676

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	126 130 145	126 778 371
Inventarier, maskiner och installationer	7	142 616	107 617
Summa materiella anläggningstillgångar		126 272 761	126 885 988
Summa anläggningstillgångar		126 272 761	126 885 988
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 634	53 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 725	68 711
Summa kortfristiga fordringar		91 359	122 679
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 633 023	1 279 822
Summa kassa och bank		1 633 023	1 279 822
Summa omsättningstillgångar		1 724 382	1 402 501
SUMMA TILLGÅNGAR		127 997 143	128 288 489

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 152 000	113 152 000
Fond för yttre underhåll		2 550 575	2 222 575
Summa bundet eget kapital		115 702 575	115 374 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 484 283	-3 255 960
Årets resultat		47 822	99 676
Summa fritt eget kapital		-3 436 461	-3 156 284
Summa eget kapital		112 266 114	112 218 291
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	15 600 000
Summa långfristiga skulder		-	15 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	15 272 800	-
Leverantörsskulder		135 186	135 739
Övriga skulder		17 880	19 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 163	315 259
Summa kortfristiga skulder		15 731 029	470 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 997 143	128 288 489

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	10%	(10%)
Installation laddningsstationer elbil	10%	(10%)
Byggnadinventarier	20%	(0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 383 382	2 386 765
Hyror	656 006	645 715
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 255	14 130
Övriga hyresintäkter	13 297	8 960
	3 060 940	3 055 570

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	93 173	58 140
Städning	101 010	176 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	35 754	17 341
Trädgårdsskötsel	68 001	74 313
Snöröjning	64 861	77 233
Reparationer	331 432	118 871
El	128 290	158 533
Uppvärmning	216 119	244 507
Vatten	77 223	90 692
Sophämtning	94 267	88 407
Försäkringspremie	55 761	49 153
Tomträttsavgäld	468 100	468 100
Fastighetsavgift bostäder	70 021	33 688
Fastighetsskatt lokaler	36 550	36 550
Övriga fastighetskostnader	17 733	8 465
Kabel-tv/Bredband/IT	164 808	162 933
Förvaltningsarvode ekonomi	45 282	95 024
Panter och överlåtelser	10 643	9 068
Juridiska åtgärder		38 991
Övriga externa tjänster	14 079	11 150
	2 093 107	2 017 159

Underhåll

Inget Planerat Underhåll har förekommit

Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 093 107	2 017 159
--	------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	601	5 270
Konsultarvode	-	10 000
Besiktning och utredning	6 576	6 807
Revisionsarvode	14 000	15 000
Summa	21 177	37 077

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	11 641	10 368
	71 641	70 368

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	131 152 000	131 152 000
-Ombyggnad	120 312	120 312
-Byggnadsinventarier	58 405	58 405
-Pågående arbete, Solceller	31 250	-
	131 361 967	131 330 717
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 552 346	-3 872 865
-Årets avskrivning enligt plan	-679 476	-679 481
	-5 231 822	-4 552 346
Redovisat värde vid årets slut	126 130 145	126 778 371

Taxeringsvärde

Byggnader	71 655 000	71 655 000
Mark	66 000 000	66 000 000
	137 655 000	137 655 000
Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	3 655 000	3 655 000
	137 655 000	137 655 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Installationer	181 545	181 545
-Nyttillkommet under året, Led-ljuskällor	61 875	-
	243 420	181 545
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-73 928	-53 240
-Årets avskrivning enligt plan	-26 876	-20 688
	-100 804	-73 928
Redovisat värde vid årets slut	142 616	107 617

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna	1 633 023	1 279 822
Summa	1 633 023	1 279 822

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadhypotek	2021-10-30	0,81%	3 272 800	3 600 000
Nordea Hypotek	2021-05-14	0,95%	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2021-05-14	0,95%	6 000 000	6 000 000
			15 272 800	15 600 000

Varav långfristig del	-
Varav kortfristig del	15 272 800
Kommande års vanlig amortering	-

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

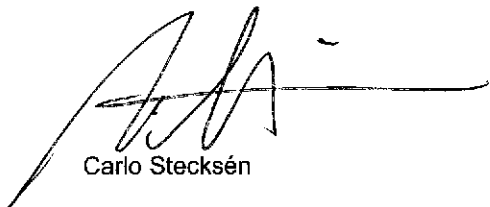
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021 -03-17



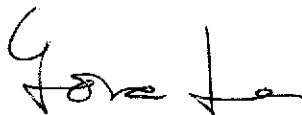
Carlo Stecksén

Ane Sofie Sjövoll Jakobsson



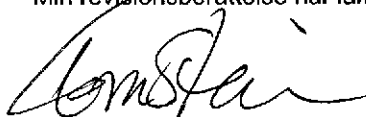
Gert Svensson

Göran Lemos



Bo Westmar

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12



Eva Stein, auktoriserad revisor
MOORE Allegretto AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Henriksdalskajen
Org.nr 769615-3944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Henriksdalskajen för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 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.

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 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 Henriksdalskajen för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm den 12 maj 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Till revisor Eva Stein

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av **Brf Henriksdalskajens** finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2020-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

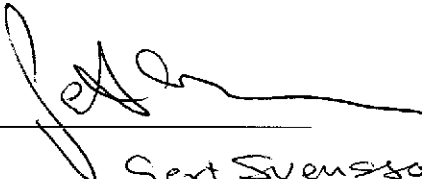
Vi bekräftar följande:

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har upplyst dig om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
6. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder föreningen med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.


Gert Svensson

Stein & HU Eva
12/5 - 2021



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.