

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vistabergs Allé

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal samt lägenhetsförråd.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

##### Styrelsen

Ingmar Erik Ekström	Ordförande
Britt-Louise Brüna	Kassör
Mesgule Eken	Ledamot
Jan Lennart Lind	Ledamot
Rami Ramström Baitar	Ledamot

Sven Gösta Jansson	Suppleant
Jan Arne Johansson	Suppleant
Sven Gösta Rådén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Katrine Elbra

Ordinarie Extern

KPMG

### Valberedning

Anna Andersson  
Emil Högberg  
Berith Köhler Steen

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosenmandeln 1	2014	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

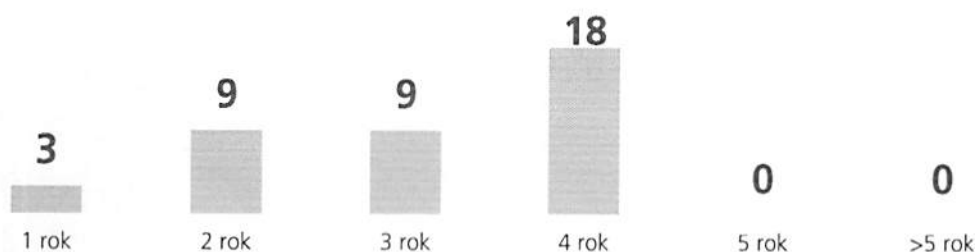
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 240 m<sup>2</sup>, varav 3 240 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.  
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Styrenheten för värme ska eventuellt bytas ut under året.	2020	Den nuvarande styrenheten är komplicerad och ska eventuellt bytas ut mot en enklare.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

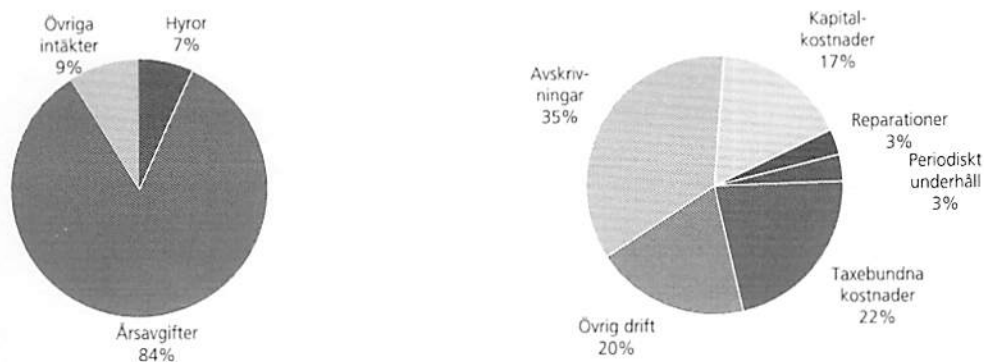
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	NKG Tryggfastighet AB
Fastighetsskötsel	NKG Tryggfastighet AB
Städning	Aina's EcoCleaning AB
Snöröjning	Plectra Mark & Trädgård AB
Hisservice	Otis Hiss AB
Besiktning hissar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Kabel-TV	Telia
El	Skellefteå Kraft AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	SRV Återvinning AB
Bytt städbolag	Marie's städ och puts

## Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 905 421</b>	<b>1 478 157</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 444 922	2 494 689
Finansiella intäkter	80	63
Ökning av kortfristiga skulder	0	238 076
	<b>2 445 002</b>	<b>2 732 828</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 470 737	1 452 268
Finansiella kostnader	515 850	587 970
Ökning av materiella anläggningstillgångar	80 625	0
Ökning av kortfristiga fordringar	7 482	4 826
Minskning av långfristiga skulder	177 750	260 500
Minskning av kortfristiga skulder	233 142	0
	<b>2 485 587</b>	<b>2 305 564</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 864 836</b>	<b>1 905 421</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-40 584</b>	<b>427 263</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Laddboxar har uppmonterats med 10 laddpunkter med bidrag från Naturvårdsverket (50%)
- LED-belysning har monterats i trapphusen och i utebelysningen
- Trädgårdsförråd har byggts i sophuset
- Cyklar utan ägare har bortforslats
- Barnvagnsrum har rensats och hyllor monterats upp
- Lån har omförhandlats till lägre ränta

- Avtal med ny förvaltare har skrivits, Bredablick förvaltning, för både ekonomisk och teknisk förvaltning
- Avtal har tecknats med ny städfirma, Mariés Puts & Städ
- Avtal har skrivits med SRV återvinning AB för separat hämtning av matavfall
- Serviceavtal för hissarna har skrivits med OTIS

Storstädning av trapphusen har utförts, två städdagar har hållits i området under året. Tre äppelträd har planterats.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	637	637	629	637
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 887	9 942	10 023	10 088
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	61	93	85	70
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	85	76	81	87
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	27	34	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	159	181	182	186
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-635	-636	-1 028	-512
Nettoomsättning (tkr)	2 410	2 494	2 467	2 481

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 240 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	87 615 000	0	0	87 615 000
Upplåtelseavgifter	2 935 000	0	0	2 935 000
Fond för yttre underhåll	412 725	129 600	0	283 125
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>90 962 725</b>	<b>129 600</b>	<b>0</b>	<b>90 833 125</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 200 215	-129 600	-636 487	-2 434 129
Årets resultat	-634 802	-634 802	636 487	-636 487
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 835 018</b>	<b>-764 402</b>	<b>0</b>	<b>-3 070 615</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>87 127 707</b>	<b>-634 802</b>	<b>0</b>	<b>87 762 510</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-634 802
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 070 616
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 835 018</b>

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

98 945
<b>-3 736 073</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 409 859	2 493 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 063	781
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 444 922</b>	<b>2 494 689</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 153 342	-1 127 033
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 788	-220 471
Personalkostnader	Not 6	-110 607	-104 764
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 093 217	-1 091 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 563 954</b>	<b>-2 543 268</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-119 032</b>	<b>-48 579</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-515 850	-587 970
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-515 770</b>	<b>-587 907</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-634 802</b>	<b>-636 486</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-634 802</b>	<b>-636 486</b>

*K*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	117 677 908	118 690 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 677 908</b>	<b>118 690 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>117 677 908</b>	<b>118 690 500</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		186	72
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 254 182	1 757 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	21 730	40 437
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 276 098</b>	<b>1 797 566</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		636 744	148 378
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>636 744</b>	<b>148 378</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>1 912 842</b>	<b>1 945 945</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>119 590 750</b>	<b>120 636 445</b>





## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		90 550 000	90 550 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	412 725	283 125
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 962 725</b>	<b>90 833 125</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 200 215	-2 434 129
Årets resultat		-634 802	-636 487
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 835 018</b>	<b>-3 070 615</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>87 127 707</b>	<b>87 762 510</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 500 000	31 952 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 500 000</b>	<b>31 952 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 535 000	260 500
Leverantörsskulder		85 063	310 111
Övriga skulder		43 198	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	299 782	351 075
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 963 043</b>	<b>921 685</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 590 750</b>	<b>120 636 445</b>

*Handwritten mark*

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	15 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	2 062 416	2 062 416
Hyror parkering	167 427	161 500
Kabel-TV intäkter	106 704	106 704
Elintäkter	49 266	163 282
Elintäkter moms	22 329	0
Elintäkter laddstolpe moms	1 719	0
Öresutjämning	-1	7
	<b>2 409 859</b>	<b>2 493 908</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Fakturerade kostnader	32 909	0
Övriga intäkter	2 154	781
	<b>35 063</b>	<b>781</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 724	46 415
	Fastighetsskötsel beställning	15 082	17 524
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 674	56 398
	Snöröjning/sandning	17 250	68 125
	Städning entreprenad	33 905	41 628
	Städning enligt beställning	29 560	3 750
	Hissbesiktning	7 350	3 563
	Myndighetstillsyn	0	2 418
	Gemensamma utrymmen	7 385	0
	Sophantering	0	1 180
	Gård	14 593	9 042
	Serviceavtal	30 302	15 840
	Förbrukningsmateriel	40 166	43 539
	Brandskydd	0	8 556
		<b>242 990</b>	<b>317 978</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 813	0
	Sophantering/återvinning	0	5 759
	Entré/trapphus	8 445	16 945
	Lås	7 051	0
	VVS	21 885	11 000
	Värmeanläggning/undercentral	17 435	0
	Ventilation	0	2 696
	Elinstallationer	6 750	15 438
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 012
	Hiss	21 952	0
	Tak	12 268	0
	Vattenskada	0	9 125
		<b>98 599</b>	<b>67 975</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	75 145	0
	Entré/trapphus	23 800	0
		<b>98 945</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	197 993	300 912
	Värme	275 261	247 127
	Vatten	151 399	87 470
	Sophämtning/renhållning	47 719	51 719
	Grovsopor	0	14 325
		<b>672 372</b>	<b>701 553</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 437	35 631
	Kabel-TV	0	3 897
		<b>40 437</b>	<b>39 528</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 153 342</b>	<b>1 127 033</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

*K*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	85 714	108 512
	Juridiska åtgärder	3 285	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 625	14 281
	Föreningskostnader	2 659	7 031
	Fritids- och trivselkostnader	2 160	1 082
	Studieverksamhet	9 970	0
	Förvaltningsarvode	54 014	53 188
	Förvaltningsarvoden övriga	4 626	9 125
	Administration	24 355	9 116
	Korttidsinventarier	0	2 372
	Konsultarvode	0	10 494
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 270
		<b>206 788</b>	<b>220 471</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	94 500	93 000
	Kostnadsersättningar	1 795	0
	Sociala kostnader	14 312	11 764
		<b>110 607</b>	<b>104 764</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 091 000	1 091 000
	Förbättringar	2 217	0
		<b>1 093 217</b>	<b>1 091 000</b>

*M*

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	123 600 000	123 600 000
	Nyanskaffningar	80 625	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>123 680 625</b>	<b>123 600 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 909 500	-3 818 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 093 217	-1 091 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 002 717</b>	<b>-4 909 500</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>117 677 908</b>	<b>118 690 500</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 500 000	14 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
		<b>67 600 000</b>	<b>67 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 600 000	67 600 000
		<b>67 600 000</b>	<b>67 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	9 415	15
	Momsavräkning	6 125	0
	Klientmedel hos SBC	1 228 092	1 757 042
	Fordringar kreditfakturor	10 550	0
		<b>1 254 182</b>	<b>1 757 057</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	0	40 437
	Serviceavtal	21 730	0
		<b>21 730</b>	<b>40 437</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	283 125	507 275
	Reservering enligt stadgar	129 600	129 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-353 750
	<b>Vid årets slut</b>	<b>412 725</b>	<b>283 125</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Vilkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,610 %	3 772 500	3 855 250	2021-06-30
Handelsbanken	1,150 %	9 262 500	9 357 500	2021-06-30
Handelsbanken	2,620 %	9 500 000	9 500 000	2023-06-30
Handelsbanken	0,610 %	9 500 000	9 500 000	2021-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 035 000</b>	<b>32 212 750</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-22 535 000</b>	<b>-260 500</b>	
		<b>9 500 000</b>	<b>31 952 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 560 000 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	33 100 000	33 100 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	0	93 000
Sociala avgifter	0	11 765
Ränta	831	1 499
Avgifter och hyror	207 897	217 683
Tele- och datakommunikation	0	27 128
Vatten	30 330	0
El	28 184	0
Värme	32 539	0
	<b>299 781</b>	<b>351 075</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK kommer att genomföras under 2021, 2 lån kommer att omförhandlas i juni 2021. Upphandling av skötsel av utomhusmiljön planeras under 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.




---

## Styrelsens underskrifter


---


STOCKHOLM den 3 / 4 2021

  
Ingmar Erik Ekström  
Ordförande

  
Mesgule Ekén  
Ledamot

  
Rami Ramström Baitar  
Ledamot

  
Britt-Louise Brüna  
Kassör

  
Jan Lennart Lind  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021

  
Katrine Elbra  
~~Extern~~ revisor, KPMG  
Godkänd

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vistabergs Allé, org. nr 769620-9308

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vistabergs Allé för år 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 31 december 2020 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.

### 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 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

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Vistabergs Allé för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 förlöpande 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 försumelse 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.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Solna 2015-05-17

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor