



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Tidaholmsvägen 39 - 41

Org Nr. 769631-0353

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41**

Org.nr: 769631-0353

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Rektorn 4.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	10	550
Hysesrätter	2	110
Parkeringar och garageplatser	4	

Föreningens fastighet är byggd 1939 värdeår 1939

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från november 2020 har årsavgiften minskats med 50%.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Ventilation	OVK, ej godkänd.
2020	Byggnad	Okulär besiktning av hyresrätternas standard gjord av Andreas König, HSB kopplas in för vidare åtgärder.
2020	Byggnad	Styrelsen beslutar att byta ut hyresrätternas dörrar till nya säkerhetsdörrar. 3 bostadsrätter valde även att byta till nya säkerhetsdörrar.

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen planerar att byta ut fastighetens el-stigar till nya. Samt åtgärda de brister som visades i OVK:n. Under året har styrelsen fortskrivit i arbetet att omvandla råytan på källarplanet till bostadsyta. Ett flertal olika alternativ avseende leverantörer har utvärderats noggrant. Föreningen har beslutat att på egen hand ansöka om bygglov för att kunna sälja råytan på källarplanet med ett bygglov. Under 2020 färdigställdes bygglovsansökan och föreningen inväntar beslut i ärendet.

Vidare har föreningen även tagit in HSB som ekonomisk- och fastighetsförvaltare för att ytterligare förbättra servicen till de egna medlemmarna. Besiktningsprotokollet som genomfördes av den SBR-godkända besiktningsmannen Christian Mårtensson ligger till grund för framtida underhåll. Inom en 5-årsperiod ska förutom nya el-stigar även putslagning och målning genomföras för fasaden, undertaket ska skrapas trärent och målas med oljefärg, avlopp-och vattenstammar byts ut, energiglasfönster sätts på insidan av existerande fönster för att skapa förbättringar i föreningens ventilation, samt en fläkt på vinden för cirkulationen, balkongerna uppvisar ingen genomblödning eller spjälkning vilket tyder på att konstruktionen inte är försvagad, ytliga skador bör repareras och balkonger förses med nytt tät och vtskikt för att förlänga dess livslängd.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 8 medlemmar varav 8 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Andreas König	Ordförande
Malin Runefelt	Ledamot
Emelie Flodman	Ledamot
Marie-France Hallard Dawson	Ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-10 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Erika Svensson	Ledamot
Andreas König	Avgått
Jessica Hansson	Ledamot
Malin Runefelt	Ordförande
Marie-France Hallard Dawson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marie-France Hallard Dawson, Malin Runefelt, Erika Svensson och Jessica Hansson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten och 2 föreningsstämmor.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Malin Runefelt och Andreas König och efter Andreas Königs utträde ur föreningen har Marie-Frances Dawson Hallars även varit firmatecknare. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Magnus Wennlöf Föreningsvald ordinarie

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-01-28.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 12 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 1 överlåtelse skett.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste två åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift, kr/kvm	1 160	1 265
Totala intäkter kr/kvm*	1 277	1 423
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	192	440
Belåning, kr/kvm	11 713	11 815
Räntekänslighet	12%	11%
Totala driftkostnader kr/kvm*	926	748
Energikostnader kr/kvm	289	300

*Nykeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nykeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nykeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019
Nettoomsättning	843	927
Resultat efter finansiella poster	-130	-111
Soliditet	64%	64%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	842 907
Rörelsekostnader	- 867 857
Finansiella poster	- 105 035
Årets resultat	-129 985

Planerat underhåll	+ 36 250
Avskrivningar	+ 220 565
Årets sparande	126 830

Årets sparande per kvm total yta 192

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 307 247	0	200 000	-1 033 319	-110 651
Reservering till fond 2019			175 000	-175 000	
Ianspråktagande av fond 2019				0	
Balanserat i ny räkning				-110 651	110 651
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-129 985
Belopp vid årets slut	15 307 247	0	375 000	-1 318 969	-129 985

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 318 969
Årets resultat	-129 985
-1 448 954	

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond	36 250
Balanserat resultat	-1 310 204
-1 448 954	

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 448 954
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	842 907	926 775
Övriga rörelseintäkter		0	12 153
		842 907	938 928
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-445 393	-547 343
Övriga externa kostnader	Not 3	-201 898	-127 272
Personalkostnader och arvoden		0	-21 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 565	-220 565
Summa rörelsekostnader		<u>-867 857</u>	<u>-916 207</u>
Rörelseresultat		-24 950	22 721
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	114	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-105 149</u>	<u>-133 372</u>
Summa finansiella poster		<u>-105 035</u>	<u>-133 372</u>
Årets resultat		-129 985	-110 651



Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	21 166 137	21 386 702
		<u>21 166 137</u>	<u>21 386 702</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 166 137</u>	<u>21 386 702</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		46 814	0
Övriga fordringar	Not 7	901 087	94 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>52 573</u>	<u>30 627</u>
		1 000 473	124 838
Kassa och bank	Not 9	0	995 324
Summa omsättningstillgångar		<u>1 000 473</u>	<u>1 120 162</u>
Summa tillgångar		<u>22 166 610</u>	<u>22 506 864</u>



Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 307 247	15 307 247
Yttre underhållsfond		375 000	200 000
		<u>15 682 247</u>	<u>15 507 247</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 318 970	-1 033 319
Årets resultat		-129 985	-110 651
		<u>-1 448 955</u>	<u>-1 143 969</u>
Summa eget kapital		<u>14 233 292</u>	<u>14 363 277</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 825 000	4 796 591
		<u>4 825 000</u>	<u>4 796 591</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 905 587	3 001 496
Leverantörsskulder		89 477	115 626
Skatteskulder		21 858	21 234
Övriga skulder	Not 12	4 800	431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	86 596	208 209
		<u>3 108 318</u>	<u>3 346 996</u>
Summa skulder		<u>7 933 318</u>	<u>8 143 587</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 166 610</u>	<u>22 506 864</u>



Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-129 985	-110 838
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	220 565	220 565
Kassaflöde från löpande verksamhet	90 580	109 727
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 450	-89 638
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-142 768	66 395
Kassaflöde från löpande verksamhet	-26 739	86 485
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-67 500	-54 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-67 500	-54 000
Årets kassaflöde	-94 239	32 485
Likvida medel vid årets början	995 324	962 840
Likvida medel vid årets slut	901 086	995 325

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandet

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.



Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	637 800	696 000
	Hyrer	232 380	230 775
	Övriga intäkter	2 984	0
	Bruttoomsättning	873 164	926 775
	Avgifts- och hyresbortfall	-30 257	0
		842 907	926 775
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	37 076	26 281
	Reparationer	18 160	27 450
	El	34 817	12 272
	Uppvärmning	130 970	166 692
	Vatten	25 000	18 908
	Sophämtning	7 724	15 618
	Fastighetsförsäkring	16 237	15 792
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	21 858	21 274
	Förvaltningsarvoden	40 078	77 000
	Tomträttsavgäld	75 450	62 775
	Övriga driftkostnader	1 774	0
	Planerat underhåll	36 250	180 282
		445 393	624 344
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 015	0
	Administrationskostnader	2 497	1 157
	Extern revision	8 438	33 375
	Konsultkostnader	163 904	10 598
	Medlemsavgifter	18 044	4 285
		201 898	49 415
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	114	0
		114	0
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	101 350	133 366
	Övriga räntekostnader	3 799	6
		105 149	133 372



Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 056 527	22 056 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 056 527	22 056 527
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-669 825	-449 260
Årets avskrivningar	-220 565	-220 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-890 390	-669 825
Utgående redovisat värde	21 166 137	21 386 702
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 093 000	7 093 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 578 000	8 578 000
Summa taxeringsvärde	15 671 000	15 671 000
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1	1
Avräkningskonto HSB Stockholm	901 086	0
Övriga fordringar	0	93 700
	901 087	93 701
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	52 573	30 628
	52 573	30 628
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 9 Kassa och bank		
Nordea	0	662 394
Övriga bankkonton	0	332 930
	0	995 324
Föreningen har från och med i år ett avräkningskonto hos HSB.		

Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41**Noter****2020-12-31 2019-12-31****Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	123157	1,56%	2021-09-30	834 091	0
Stadshypotek AB	137713	1,72%	2022-10-30	3 962 500	0
Stadshypotek AB	310528	1,10%	2021-04-07	862 500	54 000
Stadshypotek AB	688174	1,10%	2021-04-07	1 006 000	0
Stadshypotek AB	688176	1,10%	2021-04-07	165 000	0
Stadshypotek AB	974935	1,10%	2021-04-06	900 496	0
				7 730 587	54 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **7 460 587**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 825 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut **7 880 000 7 880 000**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld **2 905 587 54 000**
2 905 587 54 000

Not 12 Övriga skulder

Källskatt **4 800 0**
Övriga kortfristiga skulder **0 431**
4 800 431

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader **0 22 018**
Förutbetalda hyror och avgifter **81 569 71 394**
Upplupna arbetsgivaravgifter **5 027 114 798**
86 596 208 210

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut utöver det som angetts i förvaltningsberättelsen.

Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 10 maj 2021


Erika Svensson


Jessica Hansson


Malin Runefelt
Styrelseordförande


Marie-France Hallard Dawson

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2021


Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41
Org.nr. 769631-0353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 14/5-2021



Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

