

Årsredovisning

Brf Sköndalsterrassen

769621-7228

Styrelsen för Brf Sköndalsterrassen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sköndalsterrassen får härmed avge årsredovisning för 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade i januari 2013 bolaget Pottmyran Fastighets AB, ett dotterdotterbolag till Småa AB. Pottmyran Fastighets AB:s enda tillgång var fastigheten Stockholm Pottmyran 1. Efter förvärvet av bolaget köptes fastigheten loss av föreningen till bokfört värde, därefter såldes bolaget Pottmyran Fastighets AB.

Föreningen redovisar fastigheten till verkligt värde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Föreningens fastigheter består av fem stycken bostadsbyggnader i fyra våningsplan med 11 lägenheter i varje byggnad.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kök
30 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca: 4 700 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 111 000 000 kronor.

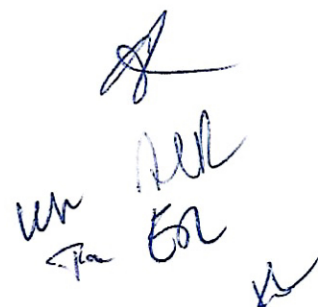
En tioårig byggförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, lokalvård och snöröjning har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

För TV, telefon och bredband finns avtal tecknat med Telia. Elavtal är tecknat med Fortum distribution och Ellevio.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas inte av servitut.

Fortum Distribution AB har ledningsrätt för starkströmsledningar.

Föreningsfrågor

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-09-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stefan Hallonkvist	Ordförande
Bertil Ahlberg	Ledamot
Elin Roos	Ledamot
Ulf Asplén	Ledamot
Anna-Lisa Råman	Ledamot
Elisabet Järstrand	Suppleant
Yvette Ekelund	Suppleant

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

Revisor

KPMG AB Knut Heilborn

Valberedning

Staffan Wikström

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-28.

Medlemsinformation

Föreningen hade den 31 december 2020 89 medlemmar fördelade på 55 lägenheter.

Tretton medlemmar har lämnat föreningen under året och tio medlemmar har tillkommit,

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att bibehålla årsavgifterna för att säkerställa god ekonomi i föreningen. Tack vare den fortsatt låga räntenivån så har styrelsen även amorterat av 700 tkr extra under 2020.

Året 2020 har varit ett väldigt speciellt år till följd av pandemin, vilket även har påverkat föreningens arbete. Vi fick skjuta fram årsstämman för år 2019 till i mitten av september och genomföra den utomhus. Städdagen fick tyvärr även utebli. Styrelsemöten sker i skrivandets stund digitalt men vi hoppas att vi snart kommer att kunna börja mötas utomhus igen.

Den planerade OVK-besiktningen har fått skjutas fram till följd av den rådande pandemin, vi hoppas att det ges förutsättningar att genomföra detta under 2021. Detsamma gäller för de planerade arbetena från slutbesiktningen, vi kommer att återkomma till berörda medlemmar när förutsättningar återigen finns.

Vi har installerat hjärtstartare i husen på Maria Röhl's väg 5 och 9.

Bredband, vi har förlängt avtalet med Telia och i samband med detta utökat bredbandsbredden från 100 Mbit/s till 250 Mbit/s och levererat ut nya routrar till samtliga medlemmar. Kostnaden för den ökade hastigheten om 23 kr/månad debiteras respektive lägenhet.

Laddstolpar som installerades under 2019 på stora parkeringen har under året tagits till bruk av medlemmar. För närvarande nyttjas fyra av föreningens sex laddstolpar.

För att säkra att våra gästparkeringar endast används av våra medlemmars gäster har styrelsen tagit beslut om parkeringstillstånd för gästparkeringen. Under första halvåret 2021 så kommer vi att påbörja bötfällning vid parkering utan giltigt parkeringstillstånd, denna kommer att administreras av föreningen.

Föreningen har utfört bytet av armaturen för markbelysningen. I samband med detta upptäcktes felaktigt kablage och montering. Detta är nu åtgärdat, styrelsen ligger i förhandling med 2:a entreprenad om ersättning.

Plåtarbeten på balkongerna är nu åtgärdade.

Under året har även den lutande buskrabatten nedanför lekplatsen hanterats genom uppbyggnad av timmer samt påfyllning av jord. Dessutom har vi köpt in nya cykelställ till våra cykelförråd.

Flerårsöversikt

<u>År</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	3 318	3 490	3 469	3 449	3 385
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 066	-411	-756	-556	-671
Soliditet %	83	83	82	82	82
<hr/>					
Eget kapital, tkr	164 812	165 878	166 289	167 045	167 601
Taxeringsvärde, tkr	111 000	111 000	89 000	89 000	89 000
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	623	623	623	623	623
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	7 096	7 332	7 495	7 643	7 790
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	30,04	31,05	39,58	40,36	41,14
Genomsnittlig skuldränta %	1,17	1,29	1,58	1,64	1,72
Antal överlåtelse	6	5	4	9	5
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	53 239	54 985	49 660	53 654	52 364

U
A
BR
BR
K

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 650 000	30 400 000	1 621 500	-4 382 075	-411 203
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				-411 203	411 203
Förändring av fond yttre underhåll			470 000	-470 000	
Årets resultat					-1 066 478
Belopp vid årets utgång	138 650 000	30 400 000	2 091 500	-5 263 278	-1 066 478

Handwritten signatures and initials:
OK
M
EA
FA
K

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 263 278
Årets resultat	-1 066 478
<i>Summa</i>	-6 329 756

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	470 000
Balanseras i ny räkning	-6 799 756
<i>Summa</i>	-6 329 756

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

m
AM
ca
ko

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 317 797	3 490 042
Övriga rörelseintäkter	2	–	223 045
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 317 797	3 713 087
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-2 257 159	-1 932 638
Personalkostnader	6	-100 743	-111 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 630 000	-1 630 000
Summa rörelsekostnader		-3 987 902	-3 673 786
Rörelseresultat		-670 105	39 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 438	-450 530
Summa finansiella poster		-396 373	-450 504
Resultat efter finansiella poster		-1 066 478	-411 203
Resultat före skatt		-1 066 478	-411 203
Årets resultat		-1 066 478	-411 203

ML
ER
AK
K

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	197 612 500	199 242 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>197 612 500</i>	<i>199 242 500</i>
Summa anläggningstillgångar		197 612 500	199 242 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	130 662	122 569
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>130 662</i>	<i>122 569</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 188 782	1 611 815
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 188 782</i>	<i>1 611 815</i>
Summa omsättningstillgångar		1 319 444	1 734 384
SUMMA TILLGÅNGAR		198 931 944	200 976 884

Handwritten signatures and initials:
A
M
A
E
E
L
K

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		138 650 000	138 650 000
Upplåtelseavgifter		30 400 000	30 400 000
Fond för yttre underhåll		2 091 500	1 621 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>171 141 500</i>	<i>170 671 500</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 263 278	-4 382 075
Årets resultat		-1 066 478	-411 203
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 329 756</i>	<i>-4 793 278</i>
Summa eget kapital		164 811 744	165 878 222
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	32 860 500	34 125 100
Summa långfristiga skulder		32 860 500	34 125 100
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	488 600	336 600
Leverantörsskulder		345 302	245 983
Övriga skulder	10	14 130	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	411 668	390 979
Summa kortfristiga skulder		1 259 700	973 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 931 944	200 976 884

AA
M ME
EOL Ba
Km

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad 1%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdeminskning hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	2 928 000	2 928 000
	Hyra, parkering	213 794	202 900
	El	162 305	332 739
	Övernattninglägenhet	13 650	21 700
	Avgift för andrahandsuthyrning	–	4 650
	Öresavrundning	48	53
	Summa	3 317 797	3 490 042

Den betydligt lägre intäkten avseende elavgifter beror på att föreningen i samband med att elavgifterna blev momspliktiga återbetalades tidigare inbetalda preliminära avgifter samt att intäkten numera är exklusive moms.

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Filter & ersättning från SMÅA	–	223 045
	Summa	0	223 045

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	49 663	48 948
	Trädgårdsskötsel	130 044	128 002
	Snöröjning & sandning	23 514	56 295
	Städning	101 799	94 603
	Hyra, entrémattor	25 266	24 614
	El	359 884	410 349
	Uppvärmning	398 236	400 941
	Vatten	93 350	82 108
	Sophämtning	45 580	43 803
	Fastighetsförsäkring	54 716	48 534
	Kommunikation (bredband & bredbandstelefon)	160 430	157 180

Hiss, besiktning	11 881	9 762
Hyra container	-	4 655
Städning utöver avtal (fönsterputsning)	3 313	-
Hiss service- och larmavtal	40 426	33 439
Övriga serviceavtal	13 887	13 280
Övriga besiktningar/kontroller	-	7 670
Rengöring av soprum	-	6 581
Summa	1 511 989	1 570 764

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
Förbrukningsinventarier		35 435	5 689
Förbrukningsmaterial		18 946	20 386
Kreditupplysningar		2 200	1 400
Revisionsarvode		16 313	15 980
Ekonomisk förvaltning		81 124	78 124
Föreningsstämma		9 738	1 687
Övriga administrationskostnader		15 261	4 118
Bankkostnader		2 519	3 487
Övriga externa tjänster		24 276	23 540
Telefon & post		3 000	3 513
Föreningsavgifter		5 950	5 840
Bredband, mobilt bredband		1 416	1 416
Terrassersättning		-	70 000
Summa		216 178	235 180

Förbrukningsinventarierna avser inköp av en hjärtstartare föregående räkenskapsår avsåg inköpen 11 stycken brandsläckare och en brandfilt.

Not 5	Löpande reparationer	2020	2019
Reparationer		137 762	49 758
Dörrar & lås		2 572	-
Ventilation (inköp av filter)		45 884	23 064
Hissar		32 356	26 868
Portar		2 088	1 210
Tvättstuga		6 918	-
VA		11 381	-
El		257 676	16 179
Planteringar, träd & buskar		23 985	6 875
Porttelefon		8 369	-
Parkeringar		-	2 740
Summa		528 991	126 694

De enskilt största reparationskostnaderna under året är dels utbyte av defekta ljuspollare utomhus 250 560 kr samt dels plåtarbeten på balkonger för 62 500 kr.

Handwritten signatures and initials:
M R
ERB
K

Not		2020	2019
6	Personal		
	Medelantalet anställda	0	0
7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnad	163 000 000	163 000 000
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Mark	44 800 000	44 800 000
	Utgående anskaffningsvärden	207 800 000	207 800 000
	Ingående avskrivningar	-8 557 500	-6 927 500
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 630 000	-1 630 000
	Utgående avskrivningar	-10 187 500	-8 557 500
	Redovisat värde	197 612 500	199 242 500
8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Telia Sverige	28 275	26 197
	ABJ Boförvaltning	20 719	20 281
	Trygg-Hansa	52 671	49 928
	Bostadsrätterna	6 080	5 950
	Schindler hiss	0	20 213
	Miele	22 917	-
	Summa	130 662	122 569
9	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea Hypotek AB, 0,93% omsätts 2025-06-18	7 524 000	8 300 000
	Nordea Hypotek AB, 0,89%, omsätts 2022-05-18	8 051 000	8 217 000
	Nordea Hypotek AB, 1,65%, omsätts 2023-05-15	9 500 000	9 500 000
	Nordea Hypotek AB, 1,15%, omsätts 2024-05-22	8 274 100	8 444 700
	Avgår kortfristig del av lån	-488 600	-336 600
	Summa	32 860 500	34 125 100
<p>Den kortfristiga delen av fastighetslånen avser det belopp föreningen enligt gällande lånevillkor måste amortera under 2021. Denna del av låneskulden redovisas i balansräkningen under posten "övriga skulder".</p>			
10	Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Avdragen skatt	14 130	-
	Summa	14 130	-

PA
M
EOL
Ker

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupet styrelsearvode	7 883	54 250
	Beräknade & upplupna arbetsgivaravgifter	10 636	17 045
	Beräknat revisionsarvode	16 000	15 625
	Upplupna räntekostnader	39 387	38 061
	Förskottsbetalda årsavgifter & hyror	337 762	265 998
	Summa	411 668	390 979

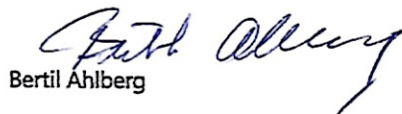
Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 800 000	38 800 000
	Summa ställda säkerheter	38 800 000	38 800 000

UNDERSKRIFTER

Sköndal den


19/4 - 2021


Stefan Hallonkvist

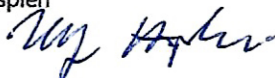

Bertil Ahlberg


Elin Roos

Anna-Lisa Råman

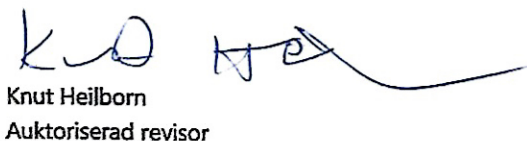


Ulf Asplén



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2021

KPMG AB


Knut Heilborn
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköndalsterassen, org. nr 769621-7228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sköndalsterassen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

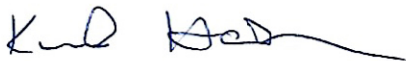
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 den 30 april 2021

KPMG AB



Knut Heilborn
Auktoriserad revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2020

<u>Förbrukningskostnader</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	77	87	94	81	81
Vattenkostnad kr/kvm UBA	20	17	14	18	17
Värmekostnad kr/kvm UBA	85	85	85	83	83
Sophantering kr/kvm UBA	10	9	9	9	10

UBA= uthyrningsbar area

Föreningens kommande ekonomiska situation

Från och med 2008 har fastighetsskatt för bostäder ersatts med fastighetsavgift beräknad per bostadslägenhet. Fastigheten är efter värdeåret (vilket har fastställts till 2014) helt befriad från fastighetsavgift i femton år. Kostnaden för värdeårsskatten har Småa AB stått för.

Ändring av redovisningsprincip avseende avskrivningar på byggnader har gjorts gentemot förutsättningarna i föreningens ekonomiska plan. Avskrivning av byggnad föreslogs enligt den ekonomiska planen göras enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningsprincipen har ändrats så att avskrivningen görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningens underhåll och likviditet

Då föreningens byggnader är nyuppförda finns endast lite planerat underhåll under den närmaste femårsperioden.

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till föreningens fond för yttre underhåll göras med minst 45 kr/kvm, 211 500 kronor. Då föreningen ännu inte har upprättat en underhållsplan så har styrelsen beslutat att föreslå föreningsstämman att avsätta mer än den stadgeenliga avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll vilket bättre torde motsvara vad underhållet kommer att kosta.

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

St
M. N. P.
E. S. P.

<u>Prognos kassalikviditet, tkr</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
IB Likvida medel	1189	1152	1222	1382
Årsavgifter & hyresintäkter	3426	3426	3426	3426
Summa inbetalningar	3426	3426	3426	3426
Löpande reparationer	-240	-245	-250	-255
Planerat underhåll	-438	-294	-166	0
Fastighetskatt & fastighetsavgift	0	0	0	0
Driftkostnader	-1601	-1633	-1666	-1699
Övriga rörelsekostnader	-179	-183	-186	-190
Styrelsearvoden och personalkostnader	-125	-128	-130	-133
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-391	-385	-379	-373
Amorteringar	-489	-489	-489	-489
Summa utbetalningar	-3463	-3356	-3266	-3138
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	1152	1222	1382	1670
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %	1,18	1,18	1,18	1,18

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2021 och bygger i övrig på följande antaganden

- oförändrade årsavgifter och hyresintäkter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att räntekostnaderna och amorteringarna är oförändrade

SA
ML
ER