

Brf Borätten 14


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Brf Borätten 14
716420-0581

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	9-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 (org.nr 716420-0581) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-14 och nuvarande stadgar beslutades på extra stämma 2018-10-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vattumannen 24 och 25 i Stockholms kommun omfattande adresserna Wollmar Yxkullsgatan 10 och 12. Fastigheten byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
58	lägenheter, bostadsrätt	3531
3	lägenheter, hyresrätt	123
0	lokaler, bostadsrätt	-
5	lokaler, hyresrätt	364

Varav 33st bostadsrätter i WY10, 25st bostadsrätter i WY12 och 3st hyresrätter i WY12.

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos BRANDKONTORET, Fastighetsförsäkring i Stockholm. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Föreningen kräver att varje bostadsrättsinnehavare tecknar bostadsrättstillägg. Föreningen bytte försäkringslag, Brandkontortet som gäller from 2020-09-01.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-09. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Östling	ordförande och sekreterare
Magnus Jonsson	ledamot
Urban Willows	ledamot
Oscar Lindberg	ledamot
Rebecka Söderlindh*	ledamot
Morgan Neuman	suppleant
Öyvind Dyrkolbotn	suppleant

*) Rebecka flyttade från föreningen 2021-01-29

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Östling, Urban Willows, Morgan Neuman
Föreningens firma tecknas av 2st ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.
Föreningen har haft två städdagar.

Revisor har varit Petter Kindlund från CERTE REVISION och revisor suppleant CERTE REVISION, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Gerd Rexed och Gustaf Huss, sammankallande var Gustaf Huss

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1995	Byte av VA-stammar, förbättrad sophantering, installation av dusch i vissa lägenheter, fasadrenovering mm
2003	Ombyggnad av råvindar till lägenheter
2011	Dagvatten brunnar på innergården
2013	Byte av fjärrvärmeanläggning
2014	2st nya frånluftsfläktar
2015	Renovering fönster mot gården
2015	Renovering Sockel och delar av fasad mot gården
2015	Renovering vädringsbalkonger
2015	33st nya Balkonger inkl 1 st Fransk som respektive bostadsrättshavare betalat via föreningen*
2016	Nödbelysning, brandsläckare och utrymningsskyltar installerade
2016	Ny frånluftsfläkt i tvättstuga,
2016	Avloppsroren i källarna är utbytta
2017	Omhändertagande av stormfällt träd på gården.
2017	Ny bärlina hissen 12:an
2017	Hygrostat monterad i 10:ans tvättstuga
2017	Nytt staket "vid Grekiska hörnan".
2017	Utökning från en till två grillar på gården. Båda målade.
2017	Ett stort antal växter och blommor har planterats i trädgården.
2017	Omfattande dränering pga fuktskada 12:ans källare och installation av dräneringspump utanför 12:ans dörr mot gården.
2017	Spolning av avlopp takterrasser och montering av silinsatser
2017	Snörasskydd för tak-kupolerna
2018	Sop-rummet har målats om
2018	OVK har genomförts vilket resulterade i att 12st frånluftsfläktar har bytts på taket samt nya ventiler i lägenheter
2018	Underhåll hissar inkl ny bärlina hissen 10:an
2018	Flera boende har bytt sina ytterdörrar till säkerhetsdörr, de stod själva för samtliga kostnader.
2019	OVK åtgärderna slutförda för och av de boende.
2019	OVK åtgärder ventilation för Frisör, Antikaffär, Cafe och musikstudio/styrelserum genomförda.

2019	Ljud utblås ventilation från 10:ans tvättstuga/musikstudio åtgärdade
2019	Nya och öppningsbara fönster Restaurang Wollmar
2019	Steninramning på gården på delen mellan WY10 och 12 samt fler växter runt om i trädgården.
2019	Flera underhållsåtgärder på hissar genomförda
2019	Läckage tvättstuga i 10:an åtgärdat
2019	Nya och omfördelade SOP-kärl i sop-rummet
2019	Solceller på taket har utretts men finns för lite plats för det.
2019	Upphandling renovering trapphus respektive entredörrar (inklusive dörrautomatik) påbörjad
2020	Målning av trapphusen genomförda
2020	Ny Energideklaration är genomförd
2020	Inspektion av Miljöförvaltningen är godkänd
2020	Fasadrenovering nedre delen mot gatan genomförd
2020	Robotgräsklippare införskaffad och installerad
2020	Vattenskador i två lägenheter åtgärdade
2020	Läckage vatten vid fönster åtgärdad i hyreslägenhet
2020	5-års garant Balkong/sockel-fasad mot gården/vädringsbalkonger omförhandlad till inspektion våren 2021 pga Corona.
2020	Fjäderarm dörr mot gården 10:an bytt till ny
2020	Stammar spolade
2021*	Ny dörr i stål installerad för cykelrummet
2021*	OVK godkänd för Restaurang Wollmar respektive Drop Coffe
2021*	Nya entreportar inklusive elektrisk portöppnare installerade i 10:an och 12:an
2021*	Fönster och dörr våning -0,5 i 10:an och 12:an är tätade
2021*	Ny mur med belysning byggs mellan gården och Brf Kastanjens gård. Muren står på Brf Kastanjens mark. Brf Borätten14 finansierar en viss del.

*) Hör till bokslut 2021 men tas med för status.

Brf Borätten 14 är en solid förening med låg belåning. Avgiften har varit oförändrad sedan 1 juli, 2009. Avgiften är knappt 380 kr per kvadratmeter. För de som har balkong har en hyreshöjning gjorts from januari 2016: Extra avsättning till underhållsfonden, på årsbasis 1% av ett prisbasbelopp för balkong respektive 0,5% för franskbalkong.

Övrigt

Trädgården har förbättrats ytterligare på ett fantastiskt vis.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 58 st. Under året har 4 st tillkommit samt 4 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötseln har skötts av RJ Förvaltning samt av Styrelsen själva.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 710	2 670	2 661	2 587
Resultat efter fin. poster (tkr)	-266	-81	-8	-122
Soliditet (%)	91,4	91,3	91	90

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll, balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	1 430 248	-4 236 962	-80 962	51 783 444
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			156 704	-156 704		
Avsättning till balkongfond			15 113	-15 113		
Balanseras i ny räkning				-80 962	80 962	
Årets resultat					-265 839	-265 839
Belopp vid årets utgång	49 412 267	5 258 853	1 602 065	-4 489 741	-265 839	51 517 605

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-4 489 741
Årets resultat	-265 839
Totalt	<u>-4 755 580</u>
Avsättning till yttre fond	367 704
Avsättning till balkongfond	15 113
Uttag ur yttre fond	-474 500
Balanseras i ny räkning	<u>-4 663 897</u>
Summa	-4 755 580

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 709 769	2 669 502
Övriga rörelseintäkter		-	8 934
Summa rörelseintäkter		2 709 769	2 678 436
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 436 973	-2 228 311
Övriga externa kostnader	4	-32 755	-25 505
Personalkostnader och arvoden	5	-115 500	-114 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 616	-353 624
Summa rörelsekostnader		-2 938 844	-2 722 025
Rörelseresultat		-229 075	-43 589
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		282	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 046	-37 470
Summa finansiella poster		-36 764	-37 373
Resultat efter finansiella poster		-265 839	-80 962
Resultat före skatt		-265 839	-80 962
Årets resultat		-265 839	-80 962

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 136 723	54 464 215
Inventarier, maskiner och installationer	7	6 834	32 958
Summa materiella anläggningstillgångar		54 143 557	54 497 173
Summa anläggningstillgångar		54 143 557	54 497 173
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 407
Övriga fordringar		47 624	42 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		251 225	84 528
Summa kortfristiga fordringar		298 849	128 814
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 915 437	2 107 379
Summa kassa och bank		1 915 437	2 107 379
Summa omsättningstillgångar		2 214 286	2 236 193
SUMMA TILLGÅNGAR		56 357 843	56 733 366

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 671 120	54 671 120
Fond för yttre underhåll		1 543 180	1 386 476
Balkongfond		58 885	43 772
Summa avsättningar		-	-
Summa bundet eget kapital		56 273 185	56 101 368
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 489 741	-4 236 962
Årets resultat		-265 839	-80 962
Summa fritt eget kapital		-4 755 580	-4 317 924
Summa eget kapital		51 517 605	51 783 444
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	4 381 250
Summa långfristiga skulder		-	4 381 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	4 331 250	-
Leverantörsskulder		159 053	234 958
Skatteskulder		26 573	18 656
Övriga skulder		-	1 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		323 362	313 798
Summa kortfristiga skulder		4 840 238	568 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 357 843	56 733 366

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	107 år	(107 år)
Ombyggnad	107 år	(107 år)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 269 510	1 269 461
Hyror	1 290 299	1 246 002
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 672	3 212
Bredbandstillägg	134 808	134 799
Andrahandsuthyrningsavgift	9 480	16 028
	2 709 769	2 669 502

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	44 687	57 029
Städning	91 137	87 583
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 670	6 556
Trädgårdsskötsel	16 316	16 858
Snöröjning	22 500	37 000
Reparationer	175 129	192 869
El	110 284	121 829
Uppvärmning	719 206	755 358
Vatten	115 141	104 549
Sophämtning	90 986	82 359
Försäkringspremie	48 306	46 741
Fastighetsavgift bostäder	87 169	83 997
Fastighetsskatt lokaler	87 680	87 680
Övriga fastighetskostnader	17 738	18 919
Kabel-tv/Bredband/IT	194 276	193 865
Förvaltningsarvode ekonomi	103 963	101 632
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	10 438
Övriga externa tjänster	11 191	11 574
	1 962 379	2 016 836

Underhåll

Lokaler	-	211 475
Målning trapphus & tvättstuga	347 269	-
Stamspolning	91 750	-
Ventilation	35 575	-
	474 594	211 475

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

2 436 973	2 228 311
------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	3 630	3 630
Konsultarvode	4 875	4 875
Revisionsarvode	20 750	17 000
Besiktningar	3 500	-
Summa	32 755	25 505

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	94 600	93 000
Sociala kostnader	20 900	21 585
	115 500	114 585

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	34 265 467	34 265 467
-Ombyggnad	6 516 295	6 516 295
-Mark	21 874 408	21 874 408
	62 656 170	62 656 170
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 191 955	-7 864 463
-Årets avskrivning enligt plan	-327 492	-327 492
	-8 519 447	-8 191 955
Redovisat värde vid årets slut	54 136 723	54 464 215

Taxeringsvärde

Byggnader	40 253 000	40 253 000
Mark	82 315 000	82 315 000
	122 568 000	122 568 000
Bostäder	113 800 000	113 800 000
Lokaler	8 768 000	8 768 000
	122 568 000	122 568 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	698 355	698 355
	<u>698 355</u>	<u>698 355</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-665 397	-639 265
-Årets avskrivning enligt plan	-26 124	-26 132
	<u>-691 521</u>	<u>-665 397</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 834	32 958

Not 8 Kassa och bank

SEB	474 927	474 927
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 440 510	1 632 452
Summa	1 915 437	2 107 379

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2020-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>
Stadshypotek	2021-04-30	0,85%	4 331 250	4 381 250
			4 331 250	4 381 250
Varav långfristig del			-	
Varav kortfristig del			4 306 250	
Kommande års beräknad amortering			25 000	50 000

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

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<hr/>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 292 000	20 292 000
Summa ställda säkerheter	20 292 000	20 292 000

Not 11 Eventualförpliktelser

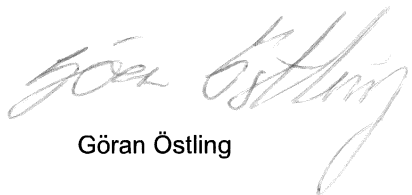
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

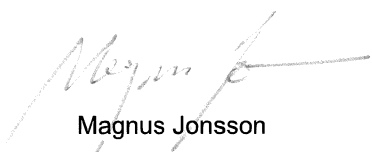
Stockholm 2021 - 05-25



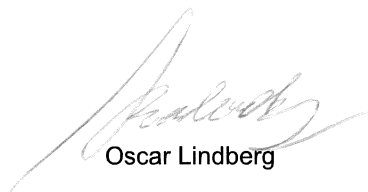
Göran Östling



Urban Willows



Magnus Jonsson



Oscar Lindberg

Min revisionsberättelse har avlämnats 2021 - 05-25



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borätten 14
Org.nr 716420-0581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 för räkenskapsåret 2020.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Borätten 14 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 25 maj 2021



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

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

Revisionsberättelse

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