Brf Stornäset 4

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2020

Årsredovisning för

Brf Stornäset 4

769601-5275

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Brf Stornäset4, org.nr. 769601-5275

Föreningens verksamhet
Föreningen är ett privatbostadsföretag, s.k. "äkta" bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken
ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet
Byggnad
Föreningen förvärvade 1999 fastigheten
Stornäset 4 i Lidingö kommun.
Föreningens fastighet består av flerbostadshus
På adress Högnäsvägen 1-17, 6-12.
Fastigheten byggdes 1954-1958.
Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 1999.

Lägenheter och lokaler
Den totala byggnadsytan uppgår till 9 314 kvm,
Varav 8 756 kvm utgör lägenhetsyta och 558 kvm
Lokalyta. Föreningen har 44 st garage och 29 st. Parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.
Lägenhetsfördelning

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
124st	lägenheter, bostadsrätt	7 957
11st	lägenheter, hyresrätt	799
5st	lokaler, hyresrätt	558
Antal Brf-medlemmar		171st

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Eneroths Fastighetsservice AB och den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Bostadsrättstillägg för samtliga är **inte** tecknat genom föreningen utan varje medlem har skyldighet att teckna sådant tillägg genom hemförsäkringen.

Fastighetens tekniska status

Väsentliga händelser ombyggnad och underhåll

2019 Nytt värmesystem
2019 Installation av samtliga ytterdörrar
2019 Renovering av tak H6-H12
2018 Renovering av innergård + dränering
2015 Installation av passagesystem
2015 Isolering garagetak + målning
2015 Fasadrenovering + nya balkongfronter
2014 Fönsterrenovering
2013 Målning av trapphus
2012 Upprustning lekplats
2012 Målning trapphus H6-H12, H17
2012 Renovering tvättstugor
2011 Injustering värmesystem
2011 Målning föreningslokal
2010 Byte belysning källare – H7-H11, H1, H5
2010 Byte VVS
2009 Montering säkerhetsdörrar
2009 Besiktning skyddsrum/åtgärder
2008 Radonmätning
2006 Målning o byte lås garagedörrar
2006 nytt tätskikt entré H1
2005 Renovering balkonger låghus
2005 Undercentral för värme H1, H5
2002 Rörstamsbyte
2002 Renovering badrum
2000 Nytt låssystem
2000 Renovering hissar H1, H5

Framtida underhåll

Balkongbyte HV 1 + HV 5
Hissrenovering
Byte av elstigar

Viktiga händelser under året

Under året har 8 st. överlåtelser gjorts i föreningen.
Tillkallat extrastämma gällande val av ny revisor, Borevision. Förslag bifölls.
Gabriel Jalaho ledamot i styrelsen.

Ekonomi

Föreningens resultat är 2020 - 1 394 699 kr.
Föreningens ekonomi är stabil trots underskott för 2020. Borträknat från avskrivningar så är resultatet + 658.261kr.
Kommentar till "långfristiga skulder": Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut

.

Nyckeltal Flerårsöversikt

	20201231	20191231	20181231	20171231	20161231
Nettoomsättning	6 509tkr	6 364tkr	6 240tkr	6 083tkr	6 248 tkr
Res. Efter finansiella poster	-1 394,7tkr	-3 636,8tkr	-925,9tkr	-1 670tkr	- 838,2 tkr
Räntekostnad	525,4tkr	694,5tkr	1 032,9	1 161tkr	1 152,7tkr
Soliditet %	50,9%	51,3%	50,8%	49,8%	46,4%
Rörelseresultat	- 869 952	- 2 933 495	106,7tkr	-512.0tkr	330,7tkr
Balansomslutning	113,54mkr	115,3mkr	113,4mkr	112,2mkr	105,3mkr
Årsavgift per kvm	592kr	580kr	580kr	580kr	580 kr.
Lån per kvm boyta	6 162kr	6 233kr	6 053kr	6 053kr	7 165 kr
Belåningsgrad fastighet	34,5%	34,5%	40,1%	40,1%	41,8%

Tax.värde år 2020 156 361 000 kr

Förändring eget kapital

	Insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*årets resultat*	*Summa*
Belopp vid Årets ingång	46 612 888	28 942 649	3 234 254	-16 005 111	- 3 636 768	59 147 913
Resultatdisp. Enl. stämma:						
För yttre underhåll			-1 746 634	- 1 746 634		
Balanseras i ny Räkning				- 3 636 767	3 636 768	
Upplåtelse av ny Bostadsrätt						
Årets resultat					-1 394 699	-1 394 699
Belopp vid Årets utgång	**46 612 888**	**28 942 649**	**1 487 620**	**-17 895 244**	**-1 394 699**	
			Totalt bundet Eget kapital	**Totalt fritt eget kapital**		
			77 043 157	**-19 289 943**		**57 753 214**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ställning till:	
Balanserat resultat:	-17 895 244
Årets resultat:	-1 394 699
	-19 289 943

Styrelsen föreslår följande disposition:

Enligt stadgarna ska 0,3% av tax.värdet sättas av till underhållsfond	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 903 498
Överföring till Fond enligt stadgarna	469 083
Balanserat resultat	-18 855 528
	-19 289 943

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och har haft 12 protokollförda möten. Utöver det har styrelsen haft 10st arbetsmöten gällande föreningens intressen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-17. På stämman deltog 14 medlemmar.
Föreningen hade vid årets slut 124 bostadsrätter och 171 medlemmar

Aktiviteter

2st städdagar

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Lars Jensen	Ordförande	
Selma Jouni	Ledamot	
Peter Ekberg	Ledamot	
Jan Carlquist	Ledamot	
Peter Rosén	Ledamot	
Gabriel Jalaho	Ledamot	(började 2020617)

Valberedning

Eva Lundberg
Olle Holmström

I tur att avgå/omval vid ordinarie föreningsstämma är Jan Carlquist och Selma Jouni

Föreningen tecknas två i förening

Revisor
Joakim Häll/ BoRevision i Sverige AB

Lars Erik Harding Jensen
Ordförande

Jan Anders Carlquist
Kassör

Peter Ekberg
Ledamot

Selma Jouni
Ledamot

Peter Uno Rosén
Ledamot

Gabriel Jalaho
Ledamot

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Nettoomsättning	*2*	6 509 022	6 364 097
Övriga rörelseintäkter		-	60
		6 509 022	6 364 157
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*3*	-5 023 001	-6 743 671
Övriga externa kostnader	*4*	-129 812	-250 346
Personalkostnader och arvoden	*5*	-173 201	-183 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 052 960	-1 689 144
Övriga rörelsekostnader		-	-431 309
Rörelseresultat		-869 952	-2 933 495
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 401	6 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 148	-710 230
Resultat efter finansiella poster		-1 394 699	-3 636 768
Resultat före skatt		-1 394 699	-3 636 768
Årets resultat		-1 394 699	-3 636 768

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	106 529 245	108 494 437
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*7*	59 584	75 004
Inventarier, maskiner och installationer	*8*	1 391 823	1 464 171
		107 980 652	110 033 612
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		107 985 652	110 038 612
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 561	57 401
Övriga fordringar	*9*	2 118 890	1 847 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 948	127 117
		2 304 399	2 032 404
Kassa och bank	*10*	3 249 992	3 249 992
Summa omsättningstillgångar		5 554 391	5 282 396
SUMMA TILLGÅNGAR		113 540 043	115 321 008

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 555 537	75 555 537
Fond för yttre underhåll		1 487 620	3 234 254
		77 043 157	78 789 791
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-17 895 244	-16 005 111
Årets resultat		-1 394 699	-3 636 768
		-19 289 943	-19 641 879
Summa eget kapital		57 753 214	59 147 912
Långfristiga skulder	*11*		
Övriga skulder till kreditinstitut		30 953 750	53 953 750
		30 953 750	53 953 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 000 000	800 000
Leverantörsskulder		452 176	394 535
Skatteskulder		30 051	244 766
Övriga skulder	*12*	13 211	13 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 337 641	766 834
		24 833 079	2 219 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 540 043	115 321 008

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Värderingsprinciper m m
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar
Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	*2020-12-31*	*2019-12-31*
Byggnader	1%	1%
Maskiner och inventarier	10%	10%
Installationer	2-7%	2-7%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:
- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år
- Garage och parkering 20 år

- Ombyggnad sopphus 20 år
- Markanläggning 20 år
- Port o säkerhetsdörrar 10 år
- Fastighetsförbättringar 10 år

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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Not 2

	2020-12-31	*2019-12-31*
Årsavgifter	4 646 538	4 467 097
Hyror	1 709 360	1 744 005
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 755	12 291
Övriga hyresintäkter	129 369	140 704
Summa	**6 509 022**	**6 364 097**

Not 3 Driftskostnader

	2020-12-31	*2019-12-31*
Drift		
Fastighetsskötsel	148 319	201 460
Städning	114 070	94 036
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 949	394 495
Trädgårdsskötsel	277 805	-
Snöröjning	23 693	47 592
Reparationer	114 866	456 485
El	208 514	241 187
Uppvärmning	1 543 178	1 662 304
Vatten	380 308	148 773
Sophämtning	209 392	221 659
Försäkringspremie	141 624	136 973
Fastighetsavgift bostäder	192 915	185 895
Fastighetsskatt lokaler	33 610	33 610
Övriga fastighetskostnader	54 416	33 067
Kabel-tv/Bredband/IT	403 363	415 810
Förvaltningsarvode ekonomi	201 522	197 288
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 938
Panter och överlåtelser	23 946	18 368
Juridiska åtgärder	8 656	11 694
Övriga externa tjänster	17 357	21 320
	4 119 503	4 527 954
Underhåll		
Bostäder	661 842	-
Lokaler	14 937	-
Gemensamma utrymmen	-	597 266
Installationer	159 219	97 863
Hissar	67 500	-
Övrigt		1 520 588
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**5 023 001**	**6 743 671**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-12-31	*2019-12-31*
Porto / Telefon	15 124	14 862
Annonser/Reklam	-	3 600
Konsultarvode	43 625	168 803
Besiktnings- och utredningskostnader	-	28 125
Revisionarvode	71 063	34 956
Summa	**129 812**	**250 346**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-12-31	*2019-12-31*
Styrelsearvoden:	133 827	135 847
Löner:		
Sociala kostnader	39 374	47 336
	173 201	**183 183**

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	78 579 568	78 579 568
-Ombyggnad	32 912 593	32 912 593
-Lägenhet	20 036	20 036
-Mark	15 881 587	15 881 587
-Markanläggning	180 000	180 000
	127 573 784	127 573 784
-Vid årets början	-19 079 347	-17 566 232
-Årets avskrivning enligt plan	-1 965 192	-1 513 115
	-21 044 539	-19 079 347
Redovisat värde vid årets slut	**106 529 245**	**108 494 437**
Pågående ombyggnationer och nyanläggningar		
Taxeringsvärde		
Byggnader	82 780 000	82 780 000
Mark	73 581 000	73 581 000
	156 361 000	**156 361 000**
Bostäder	153 000 000	153 000 000
Lokaler	3 361 000	3 361 000
	156 361 000	**156 361 000**

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	348 041	348 041
	348 041	348 041
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-273 037	-257 617
-Årets avskrivning	-15 420	-15 420
	-288 457	-273 037
Redovisat värde vid årets slut	**59 584**	**75 004**

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	1 699 471	1 699 471
	1 699 471	1 699 471
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-235 300	-162 952
-Årets avskrivning	-72 348	-72 348
	-307 648	-235 300
Redovisat värde vid årets slut	**1 391 823**	**1 464 171**

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Klientmedelskonto Fastighetsägarna Service	*2 102 702*	*1 626 803*
Skattekonto	6 188	211 083
Observationskonto	10 000	10 000
	2 118 890	**1 847 886**

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	*2019-12-31*
Kassa	*199*	*199*
Sparkonto	3 249 793	3 249 793
	3 249 992	**3 249 992**

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering /slutbetalning*	*Ränta*	*2020-12-31*	*Ammortering /Upplåning*	*2019-12-31*
NHYP *91	1 999	0,55%	11 700 000		11 700 000
NHYP *90	2022-05-11	1,50%	2 191 250	-350 000	2 541 250
NHYP				-6 100 000	6 100 000
NHYP *48	2021-05-14	1,00%	4 500 000		4 500 000
NHYP *51	2021-10-11	0,62%	6 000 000		6 000 000
NHYP				-6 000 000	6 000 000
NHYP *70	2024-12-30	0,85%	12 937 500	-400 000	13 337 500
NHYP * 67	2023-12-20	0,62%	12 100 000		
SHYP *81	2027-04-30	2,00%	4 525 000	-50 000	4 575 000
			53 953 750	**-12 900 000**	**54 753 750**

Kortfristig del av långfristig skuld

Amortering under nästkommande år på lån med ffdag senare än ett år från balansdagen	-800 000	-800 000
Lån med ffdag inom ett år från balansdagen	-22 200 000	
	30 953 750	**53 953 750**

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	*2019-12-31*
Hyresdepositioner	600	600
Övriga skulder	12 611	12 611
	13 211	**13 211**

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	*55 842 000*	*55 842 000*
	55 842 000	55 842 000
Summa ställda säkerheter	**55 842 000**	**55 842 000**

Not 13 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Brf Stornäset 4
769601-5275

Underskrifter

Stockholm 12/4 2021

Lars Jensen

Jan Carlquist

Peter Ekberg

Peter Rosén

Selma Jouini

Gabriel Jalaho

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2021

Joakim Häll
Borevision

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stornäset 4, org.nr. 769601-5275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stornäset 4 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 31 december 2020 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.

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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

NA

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stornäset 4 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 20/4-2021

.....

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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 resultatet 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 driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivingar 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 eventualförpliktelser
- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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.