
Årsredovisning

BRF BREVDUVAN
1/1 2020 - 31/12 2020
Org nr 716420-4831



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt.

Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet. Styrelsen fastställer också årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick.

Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Likviditetsanalys	12
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	13-17
Ordlista	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BREVDUVAN får härmed avge
Årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 2020- 31/12 2020

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamoter			
Tomas Ek	Ordförande *)	Stämman	2022
Urban Johansson	Ledamot	Stämman	2021
Mattias Engebo	Ledamot	Stämman	2022
Yi-Hua Zhang	Ledamot	Stämman	2021
Markus Larsson Engberg	Ledamot	Stämman	2022
Styrelsesuppleanter			
Anita Vahlberg		Stämman	2021
Anki Frizsche		Stämman	2021
Johan Wängdal		Stämman	2022
Ordinarie revisor			
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2021
Erik Häglöv	Föreningsvald	Stämman	2021
Revisorssuppleant			
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	2021
Hanna Silvskog	Föreningsvald	Stämman	2021
Valberedning			
Robert Durö (sammankallande)		Stämman	2021
Gösta Örnberg		Stämman	2021

*) Av styrelsen utsedd befattning

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Logfyrkanten 2 i Solna kommun med därpå uppfört flerbostadshus med 103 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1998. Fastighetens adress är Gustav III:s boulevard 1-13 i Solna.

Lägenhetsfördelning:

1 r/ kokv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	7	29	49	11	5

Total bostadsarea:	7 994 kvm
Total lokalarea:	<u>170 kvm</u>
Total bruksyta:	8 164 kvm

Årets taxeringsvärde	196 961 000
Föregående års taxeringsvärde	196 961 000

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i Protector, försäkring mot ohyra ingår. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter.

Parkering

Det finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Duvslaget ga: 1, som registrerades 2000-04-25. Brf Brevduvan är delägare i denna gemensamhetsanläggning med 34,9 procent och föreningen disponerar därigenom 29 platser i parkeringsgaraget och 3 platser på parkeringsdäck. För gemensamhetsanläggningens förvaltning och drift ansvarar Duvslagets samfällighetsförening som bildades 2000-04-28 och registrerades 2000-06-20.

Förvaltning

Fastum AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Den av pandemin försenade ordinarie årsstämman hölls den 16 september. För första gången kombinerades den fysiska stämman med möjlighet att poströsta, för de medlemmar som inte ville/kunde delta i stämman på vanligt sätt. Medlemmar i 15 lägenheter valde att poströsta, medlemmar från 14 lägenheter var på plats.

Styrelsen har hållit tolv protokollförda sammanträden under 2020.

Besiktning, underhåll och förbättringar

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll för 436 tkr och reparationer för 159 tkr.

Vi har haft en omfattande renovering av garaget då fukt trängt in i bärande betongkonstruktion. Kostnaden har fördelats enligt andelstal bland de bostadsrättsföreningar samt Stiftelsen Stockholms studentbostäder som gemensamt äger och förvaltar garaget, inom samfälligheten Duvslaget. Kostnaden för renoveringen är den direkta anledningen till årets negativa resultat. Renoveringen är slutbesiktigad och endast mindre kostnader kommer att belasta 2021.

En fuktskada utanför port 3 har dränerats och nya växter därefter planterats på det område som måste grävas upp i samband med dräneringen.

I början av året gjordes en radonmätning i ett antal lägenheter jämnt fördelade över hela huset. Mätningen gav godkänt resultat, dvs radonhalten i fastigheten ligger klart under gränsvärdet.

Bredbandet från Ownit har uppgraderats till 1000 Mbit/s (från tidigare 100 Mbit/sek), samtidigt som avgiften sänktes till 65 kr/lägenhet och månad (från tidigare 89 kr).

Trapphallarna har storstädats och ”övergivna” cyklar forslats bort från cykelrummen.

Avsättning till underhållsfonden har sedan 2014 gjorts med ett belopp som motsvarar den beräknade årssnittkostnaden för de kommande 25 åren. I samband med byte av förvaltare har underhållsplanen registrerats i ett dataprogram som hjälper oss med uppdatering av prisförändringar av framtida underhåll. 2020 års avsättning var 750 tkr.

Trädgård

Vårstädningen ställdes in på grund av pandemin, men höststädning genomfördes i oktober, då medlemmar städade och vinterförberedde gården och planteringarna.

För regelbundet underhåll av gården och planteringarna utmed boulevarden, inklusive vattning, anlitas Craft Tech.

Årsavgifter

Enligt stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder.

Föreningens ekonomi är god och styrelsen beslutade i december att inte höja vare sig årsavgiften eller avgifterna för el och varmvatten (dock med reservation för att elpriset kan behöva justeras under 2021).

Amortering

Amorteringstakten är för närvarande 684 176 kr per år. Amortering av föreningens lån görs för att möta kommande större renoveringar som inte täcks av avsättningen till underhållsfonden. Syftet är att skapa utrymme för att kunna uppta nya lån när det blir aktuellt för till exempel renovering av rörstammar, hissar, balkonger med mera.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret har åtta överlåtelser av bostadsrätter skett (2019: sju st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Två andrahandsuthyrningar har beviljats.

Skatter

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för de uthyrda lokalernas yta på 170 kvm, vilket motsvarar 2,1 procent av fastighetens totalyta.

Föreningen har inte betalat någon inkomstskatt under 2020. Enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens dom i december 2010 är ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet inte skattepliktiga.

Regelverk för årsredovisning

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Styrelsen använder tills vidare K2-regelverket för att längre fram, om styrelsen så beslutar, kunna byta till K3-regelverket.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 025	6 151	6 649	6 694	6 668
Resultat efter finansiella poster	-1 761	867	1 421	1 253	1 821
Soliditet (%)	54,00	54,00	54,00	52,00	51,00
Balansomslutning	126 039	128 558	128 245	128 538	130 028
Likviditet (%)	341	401	360	297	311
Årsavgifter för bostäder kr/kvm boarea	603	603	670	670	670
Räntekostnad kr/kvm bruksarea	46	51	58	60	61
Underhållsfond kr/kvm bruksarea	781	712	620	550	522
Lån kr/kvm bruksarea	6 966	7 049	7 133	7 333	7 664
Snittränta under året (%) *	0,65	0,71	0,79	0,80	0,80

*) Beräknas genom att årets räntekostnader divideras med den genomsnittliga låneskulden under året, dvs. låneskulden vid årets början + låneskulden vid årets slut dividerat med två.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre UH- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 030 000	5 811 772	10 034 982	866 824	69 743 578
Disposition av föregående års resultat:			866 824	-866 824	0
Uttag ur underhållsfond		-184 571	184 571		0
Avsättning till underhållsfond		750 000	-750 000		0
Årets resultat				-1 760 538	-1 760 538
Belopp vid årets utgång	53 030 000	6 377 201	10 336 377	-1 760 538	67 983 040

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 336 377
årets förlust	-1 760 538
	8 575 839

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	750 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-435 842
i ny räkning överföres	8 261 681
	8 575 839

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

MOH

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 339 594	5 388 042
Övriga intäkter	2	685 370	763 451
Summa rörelseintäkter		6 024 964	6 151 493
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 390 491	-2 903 139
Förvaltningskostnader	4	-555 449	-500 917
Fastighetsskatt/-avgift		-176 797	-171 441
Föreningens övriga kostnader		-23 060	-55 543
Arvoden och löner	5	-177 399	-154 280
Summa rörelsekostnader		-6 323 196	-3 785 320
Driftnetto		-298 232	2 366 173
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 106 592	-1 106 592
Resultat efter avskrivningar		-1 404 824	1 259 581
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 611	21 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 324	-413 803
Summa finansiella poster		-355 713	-392 756
Resultat efter finansiella poster		-1 760 538	866 824
Årets resultat		-1 760 538	866 824

19011

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	119 611 881	120 684 657
Inventarier, verktyg och installationer	7	33 819	67 635
Summa materiella anläggningstillgångar		119 645 700	120 752 292
Summa anläggningstillgångar		119 645 700	120 752 292
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 208	4 267
Övriga fordringar	8	1 013 839	562 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	241 405	232 604
Summa kortfristiga fordringar		1 258 452	799 771
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 135 080	7 006 209
Summa kassa och bank		5 135 080	7 006 209
Summa omsättningstillgångar		6 393 532	7 805 980
SUMMA TILLGÅNGAR		126 039 232	128 558 272

Balansräkning Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		53 030 000	53 030 000
Fond för yttre underhåll		6 377 201	5 811 772
Summa bundet eget kapital		59 407 201	58 841 772

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		10 336 377	10 034 982
Årets resultat		-1 760 538	866 824
Summa fritt eget kapital		8 575 839	10 901 806
Summa eget kapital		67 983 040	69 743 578

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	56 182 669	56 866 845
Summa långfristiga skulder		56 182 669	56 866 845

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	684 176	684 176
Leverantörsskulder		81 582	173 862
Skatteskulder		16 406	11 050
Övriga skulder		9 580	45 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 081 779	1 033 067
Summa kortfristiga skulder		1 873 523	1 947 849

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 039 232 **128 558 272**

1301

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 760 538	866 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 106 592	1 106 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-653 946	1 973 416
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-458 681	-182 774
Förändring av kortfristiga skulder		-74 326	112 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 186 953	1 902 664
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-684 176	-678 785
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-684 176	-678 785
Årets kassaflöde		-1 871 129	1 223 879
Likvida medel vid årets början		7 006 209	5 782 330
Likvida medel vid årets slut		5 135 080	7 006 209

304

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter, årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att ha de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapital-inkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 429 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt underhållsplan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av årsstämman. Avsättning utöver underhållsplan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Från och med 2014 års bokslut har avskrivningsplanen ändrats från progressiv till linjär vilket innebär att avskrivning sker med samma belopp varje år. Den totala avskrivningstiden från det att fastigheten var färdigbyggd 1998 har, efter samråd med revisorn, ändrats från 80 år till 120 år för att bättre spegla den beräknade nyttjandeperioden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Installationer skrivs av på 10 år.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 823 916	4 823 916
Hyror lokaler	349 452	343 733
Hyror garage	216 026	220 393
Hyresbortfall p g a garagerenovering	-49 800	0
	5 339 594	5 388 042

Not 2 Övriga intäkter

	2020	2019
Vidarefakturering el	393 995	437 346
Vidarefakturering varmvatten	175 960	184 035
Bredband	100 968	110 856
Uthyrning föreningslokal	13 400	30 200
Övriga intäkter	1 046	1 014
	685 369	763 451

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel inkl material och varor	3 066	18 762
Trädgårdsskötsel	98 754	75 836
Städning enl. avtal	305 920	220 102
Snöröjning och sandning	6 909	37 779
El	472 622	651 462
Fjärrvärme	729 260	771 611
Vatten och avlopp	108 411	103 142
Sophantering	127 432	128 592
Revisionsarvode	23 038	22 530
TV och bredband	165 538	174 722
Gemensamhetsanläggning	2 645 540	194 264
Övriga drift- och skötselkostnader	54 367	65 669
Radonmätning	55 246	0
Underhållskostnader	435 842	184 571
Reparationskostnader	158 546	254 098
	5 390 491	2 903 140

Not 4 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	109 020	79 704
Förvaltningskostnader	420 149	421 213
Juridisk hjälp vid hyrestvist	26 280	0
	555 449	500 917

Handwritten signature

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode fast	70 580	67 710
Styrelsearvode rörligt	43 813	46 370
Valberedning	6 150	5 970
Föreningsvald revisor	6 150	3 985
Sociala avg. på arvoden	50 706	30 245
	177 399	154 280

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 026 378	120 026 378
Mark	14 480 000	14 480 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 506 378	134 506 378
Ingående avskrivningar	-13 821 721	-12 748 945
Årets avskrivningar	-1 072 776	-1 072 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 894 497	-13 821 721
Utgående redovisat värde	119 611 881	120 684 657
Taxeringsvärden byggnader	113 268 000	113 268 000
Taxeringsvärden mark	83 693 000	83 693 000
	196 961 000	196 961 000
Taxeringsvärde bostäder	194 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde lokaler	2 961 000	2 961 000
	196 961 000	196 961 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Installation individuell avläsning av varmvatten	610 657	338 167
Installation bredband	0	272 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	610 657	610 657
Ingående avskrivningar	-543 022	-509 206
Årets avskrivningar	-33 816	-33 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-576 838	-543 022
Utgående redovisat värde	33 819	67 635

ROH

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	910	290
Avräkningskonto förvaltare	1 012 929	562 610
	1 013 839	562 900

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	29 570	20 309
Förutbetalda kostnader bredband	20 085	27 386
Förutbetalad kostnad ComHem	16 912	16 692
Samfällighetsavgifter	26 873	0
Övriga interimfordringar	14 635	12 888
Upplupna intäkter/avläsning varmvatten och el	127 330	150 529
Upplupna intäkter/gästlägenhet	6 000	4 800
	241 405	232 604

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	0,800	2021-09-01	12 651 282	12 741 282
Stadshypotek AB	0,600	2021-09-02	12 559 765	12 686 953
Stadshypotek AB	0,460	2021-11-04	12 279 831	12 426 819
Stadshypotek AB	0,440	2021-01-29	19 375 967	19 695 967
Avgår kortfristig del			-684 176	-684 176
			56 182 669	56 866 845

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 650 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 54 Mkr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	33 353	49 149
Upplupna revisionsarvoden	22 500	21 992
Upplupna arvoden förtroendevalda	141 388	96 959
Förutbetalda avgifter och hyror	653 962	667 879
Upplupna elkostnader	61 296	64 746
Upplupna värmekostnader	93 780	103 591
Upplupen kostnad garagerenovering	55 114	16 647
Övriga interimsskulder	20 386	12 104
	1 081 779	1 033 067

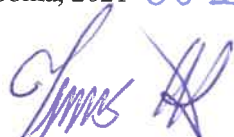
Not 12 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	10 000	2 236
SBAB	5 125 080	7 003 974
Avräkningskonto hos Fastum	1 012 929	562 610
	6 148 009	7 568 820

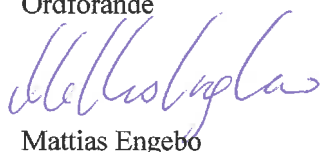
Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000
	82 000 000	82 000 000

Solna, 2021-03-20



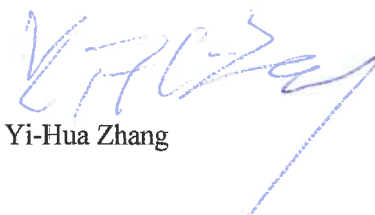
Tomas Ek
Ordförande



Mattias Engebo



Urban Johansson



Yi-Hua Zhang

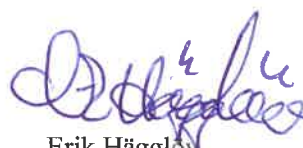
Markus Larsson Engberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Erik Hägglov
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brevduvan, org.nr 716420-4831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brevduvan 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 och kassaflödeför året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

19

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.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brevduvan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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.

Revisorers 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Solna 2021-03-23



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Erik Hägelöv
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. En långsiktig underhållsplan ska finnas.

Förvaltningsberättelse

Del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst.

Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inklusive föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna.

Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.

Spara därför alltid årsredovisningen.