



Brf Sillgrisslan



ÅRSREDOVISNING 2020

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

ÅRSREDOVISNING

Brf Sillgrisslan

Org.nr. 769622-5148

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-06-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar tomträtt till, samt äger och förvaltar byggnader på fastigheten Ingmarsö 1 i Stockholm kommun i vilken man upplåter bostäder och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2012 och består av 2 flerbostadshus på adressen Ågesta Broväg 46, 48, 52 och 54.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Ingmarsö 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun. I april 2021 kommer föreningen att få en lägre årsavgift än tidigare då tomträttsavgiften omförhandlats.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
68	bostäder (bostadsrätt)	4 265
1	föreningslokal	40
1	övernattningslägenhet	40
68	förråd	
9	p-platser	
30	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-16. På grund av Covid19 och för att minska smittspridningen i samhället beslutade styrelsen att ge medlemmar möjlighet att poströsta inför föreningsstämman istället för att fysiskt närvara. Detta möjliggjorde att antalet deltagare som fysiskt närvarade vid stämman kunde hållas nere, samtidigt som medlemmar kunde få så stort inflytande som möjligt, under rådande omständigheter. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar och 15 medlemmar utnyttjade möjligheten till att poströsta. Föreningen hade vid årets slut 93 röstberättigade medlemmar. 02

Styrelse

Daniel Karlsson	ordförande
Erik Håkansson	vice ordförande
Leif Berggren	sekreterare
Sami Omerdin	ledamot
Yvonne Sandberg	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Christina Kruus samt Maria Graf. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Daniel Karlsson, Leif Berggren, Yvonne Sandberg, Maria Graf och Christina Kruus. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöte även det protokollfört.

Revisorer

Revisor har varit Lena Zozulyak med Erik Davidsson som suppleant, båda från BoRevision och valda vid föreningsstämman

Valberedning

Valberedningen har bestått av Madelen Wolffelt och Annica Jäverling med Madelen som sammankallande.

Studieverksamhet

Leif Berggren har varit ansvarig för utbildningsfrågor.
Under året har styrelsen genomgått en digital brandsäkerhetsutbildning.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 238 677 kr. Renhållning har Ragn-Sells AB samt Stockholm Vatten VA till en kostnad om 110 649 kr

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn ek för	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn ek för	Teknisk förvaltning
Ellevio AB	Elavtal
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten VA AB	Vatten
Ragn-Sells AB samt	
Stockholm Vatten VA AB	Sophantering
Telia Sverige AB	Bredband & tv
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkringar

07

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande underhåll och investeringar i fastigheten:

- Målning av ståldörrar samt oljning av trädetaljer vid portar.
- Kompletterande planteringar och stenläggning vid rabatter.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Konvertering av trapphus armatur till LED-ljuskällor
- Målning av golven i soprummen

Under våren 2020 utförde vår förvaltare HSB en årlig tillsyn av fastighet med tillhörande mark. Inga betydande brister framkom vid tillsynen.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad preliminär underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Markunderhåll, underhåll, parkering	94 tkr
2022	Spolning av vatten och avloppsledningar	102 tkr
2023	Trädbeskrning, plantering buskar	24 tkr
2024	OVK-obligatorisk ventilationskontroll, strykning betonggolv, byte av varmvattenberedare, underhåll ev. byte skyddsräcken, belysning utomhus, underhåll träpanel, beskärning buskar	753 tkr
2025		00 tkr

2028 planeras en något omfattande åtgärd då entré och trapphus målas om för en ungefärlig kostnad av 2 003 tkr.

Planerade åtgärder ska finansieras med budgeterade medel för underhåll.

02

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 740 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 946 084 kr. Under året har föreningen amorterat 665 000 kr. Med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 42 år.

Styrelsen anser att man bör ha en ansvarsfull amorteringsplan då man med största säkerhet vet att räntorna kommer att höjas inom en snar framtid.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

En oväntad hög höjning av räntor kan innebära en risk men styrelsen har tagit höjd för detta.

Aktiviteter

- Omsatt ett fastighetslån till en något lägre ränta i juni.
- Förbättrat föreningens hemsida samt startat en Facebook grupp för att få ut viktig informationen till föreningens medlemmar.
- Gästlägenheten har varit uthyrd 53 nätter och föreningslokalen har varit uthyrd 1 dag.
- Det årliga luftfilterbytet har utförts på ett säkert sätt genom utdelning av luftfilter till respektive lägenhet.
- Styrelsen har under året genomfört en brandsäkerhetsutbildning för att säkerställa ansvar och roller.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Under året har belysning i trapphus konverterats till energisnålare LED-belysning vilket gör att föreningens energikostnad på sikt kommer att minska.

Information till medlemmar om vikten av att sopsortera har förbättrats.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 93.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	875	886	869	847	819
Resultat efter finansiella poster, tkr	-227	-138	-411	-378	-641
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	740	740	732	714	687
Energikostnad/m ² , kr	128	142	137	121	128
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	55	66	85	126	163
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	6552	6708	6856	6986	7418
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1286	947	727	427	320
Soliditet %	80	85,1	79,3	79,1	78,1
Sparande kr/m ²	265	266	233	204	142
Räntekänslighet	9	6	9	10	11

02

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	51 827 000	64 993 000	947 094	-2 824 278	-137 638	114 805 178
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2019			365 000	-365 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-25 733	25 733		
Balanserad i ny räkning				-137 638	137 638	
Årets resultat					-226 898	
Belopp vid årets slut	51 827 000	64 993 000	1 286 361	-3 301 183	-226 898	114 526 813

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-3 301 183
Årets resultat	-226 898
Summa till stämmans förfogande	-3 528 081

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-106 625
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	107 901
Balanseras i ny räkning	-3 526 805

07

Resultaträkning	2020-01-01		2019-01-01	
	2020-12-31		2019-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	3 730 509		3 776 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 677		0
Summa rörelseintäkter		3 740 186		3 776 791
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 244 990		-2 145 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 079		-73 439
Personalkostnader och arvode	Not 6	-170 731		-164 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 247 641		-1 247 641
Summa rörelsekostnader		-3 733 441		-3 631 742
Rörelseresultat		6 744		145 049
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		785		194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 428		-282 880
Summa finansiella poster		-233 643		-282 686
Resultat efter finansiella poster		-226 898		-137 638
Resultat före skatt		-226 898		-137 638
Årets resultat		-226 898		-137 638 <i>02</i>



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

Not 8, 12	<u>141 021 637</u>	<u>142 269 278</u>
	141 021 637	142 269 278

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>141 021 637</u>	<u>142 269 278</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

3 761	1 809
-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	2 011 091	1 611 611
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>257 976</u>	<u>329 524</u>
--------	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>2 272 829</u>	<u>1 942 944</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

<u>2 272 829</u>	<u>1 942 944</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>143 294 465</u>	<u>144 212 222</u>
--------------------	--------------------

07

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	116 820 000	116 820 000
Fond för yttre underhåll	1 286 361	947 094
Summa bundet eget kapital	118 106 361	117 767 094

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 301 183	-2 824 279
Årets resultat	-226 898	-137 638
Summa fritt eget kapital	-3 528 082	-2 961 916

Summa eget kapital

114 578 279 **114 805 178**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	17 231 009	19 360 159
Summa långfristiga skulder		17 231 009	19 360 159

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 715 075	9 250 925
Leverantörsskulder		186 339	259 305
Skatteskulder		64 220	47 110
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	39 897	5 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	479 646	483 909
Summa kortfristiga skulder		11 485 177	10 046 885

Summa skulder

28 716 186 **29 407 044**

Summa eget kapital och skulder

143 294 465 **144 212 222**

02

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar och sker med ett belopp motsvarande 25 kr/kvm boarea för föreningens hus. Avsättningen beslutas av stämman.

Skatter och avgifter

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1429 kronor per lägenhet 2020.

Bostäder med värdeår 2012 och senare är befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

07



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 154 368	3 154 368
	Hysesintäkt garage och bilplatser	287 700	297 800
	Hysesintäkt övrigt	16 100	9 800
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	64 293	79 362
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	179 520	179 520
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 898	14 817
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 694	24 540
	Övriga fakturerade kostnader	0	760
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 936	15 824
		3 730 509	3 776 791
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	9 677	0
		9 677	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-144 581	-73 410
	El	-179 449	-228 756
	Uppvärmning	-304 422	-302 819
	Tomträttsavgäld	-462 880	-462 880
	Vatten	-60 020	-74 522
	Renhållning	-110 649	-104 326
	TV, bredband, iptelefoni	-188 499	-174 003
	Serviceavtal	-16 327	-23 285
	Hissar serviceavtal & besiktning	-31 240	-26 734
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-316 172	-326 695
	Försäkringar	-41 701	-37 532
	Fastighetsskatt	-32 110	-32 110
	Periodiskt underhåll	-107 901	-25 733
	Förvaltningskostnader	-238 677	-233 225
	Övriga driftskostnader	-10 363	-19 640
		-2 244 990	-2 145 669
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-71 273	-14 433
	Underhåll huskropp utvändigt	-1 674	0
	Underhåll mark och utemiljö	-21 544	-11 300
	Underhåll övrigt	-13 410	0
		-107 901	-25 733
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 000	-13 500
	Andrahandsuthyrningsavgift	-850	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 001	-19 281
	Föreningsverksamhet	-8 771	0
	Kontorsutrustning och -material	-3 173	-1 823
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 920	-2 582
	Konsulter	-2 625	-16 369
	Förbrukningsinventarier	-4 364	-12 853
	Stämma och styrelse	-5 375	-7 031
		-70 079	-73 439
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-126 500	-118 500
	Övriga arvoden	-8 000	-8 000
	Sociala avgifter	-36 231	-38 493
		-170 731	-164 993
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 247 641	-1 247 641
		-1 247 641	-1 247 641

02



HSB - där möjligheterna bör

Brf Sillgrisslan

Org nr 769622-5148

Not 8	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 843 750	149 800 000
	Årets omklassificering byggnader	0	43 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 843 750	149 843 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 574 472	-6 326 831
	Årets avskrivningar byggnader	-1 247 641	-1 247 641
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 822 113	-7 574 472
	Utgående bokfört värde	141 021 637	142 269 278
	Bokförda värden byggnader	141 021 637	142 269 278
Fastighetsbeteckning:	Ingmarsö 1		
Taxeringsvärde	Värdeår 2012	Byggnad	Mark
Bostäder hyreshus		69 000 000	31 000 000
Lokaler		2 908 000	303 000
		71 908 000	31 303 000
			103 211 000

02



Not 9 Övriga fordringar		
Avräkning HSB	2 006 293	1 591 802
Skattekonto	4 798	19 809
	2 011 091	1 611 611

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupen intäkt el, värme, vatten	12 980	18 160
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 996	311 364
	257 976	329 524

Not 11 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,83%	2021-06-30	10 225 075	175 000
Stadshypotek AB	0,82%	2022-06-01	9 135 084	220 000
Stadshypotek AB	0,73%	2023-06-30	8 585 925	270 000
			27 946 084	665 000
Långfristiga skulder exkl kortfristig del				17 231 009
Kortfristig del				10 715 075
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				24 621 084
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	33 000 000	33 000 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	21 396	0
Arbetsgivaravgifter	18 056	0
Övriga kortfristiga skulder	445	5 636
	39 897	5 636

02

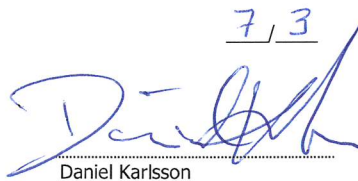


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	18 000	22 653
Upplupna sociala avgifter	15 000	15 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	88 903	86 980
Upplupna räntekostnader	37 076	41 241
Upplupen revision	15 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	305 667	301 114
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 921
	<u>479 646</u>	<u>483 909</u>

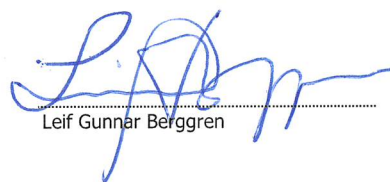
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Inga väsentliga händelser att notera

7/3 2021


Daniel Karlsson


Erik Håkansson


Leif Gunnar Berggren


Sami Omerdin


Yvonne Sandberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-03-15


Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB
Lena Zozulyak

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sillgrisslan, org.nr. 769622-5148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sillgrisslan 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Sillgrisslan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 15/03 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

