

Brf Hemfrid 15


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



13

Årsredovisning för
Brf Hemfrid 15
769604-3400

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

SH TD
RJ NC

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hemfrid 15 (769604-3400) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-31 och nuvarande stadgar registrerades och kungjordes på Bolagsverket 2019-08-05, 2019-08-08.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Hemmet 8 i Stockholms kommun på adressen Fridhemsgatan 15. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten år 2000. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Byggnaden värms upp genom fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus. Fastigheten värdeår är 1954.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	lägenheter, bostadsrätt	2034
1	lägenheter, hyresrätt	63
3	lokaler, hyresrätt	372

Föreningens verksamhetslokaler omfattas av frivillig skattskyldighet.

I fastigheten finns även gemensamhetsanläggningar i form av en gästlägenhet som föreningens medlemmar kan hyra och en takterrass att boka.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stämma och Styrelse

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-31. På stämman deltog 9 medlemmar fysiskt och 4 via poströster.

Till nästa stämma valdes då en styrelse bestående av sex (6) ordinarie ledamöter och en (1) suppleant:

Fredrik Nilsson Ordförande
Joakim Goksör Sekreterare
Tom Douglas Ekonomiansvarig
Tommy Andersson Ledamot
Sebastian Hagelin Ledamot
Nathalie Constantin Ledamot

cl

Sik
JD
JA
AN
NC

Leif Söderlund Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året kommunicerat till medlemmarna via hemsidan och ett flertal medlemsbrev (anslagna i trappuppgång och distribuerade per epost) samt specifik information för att minimera riskerna för spridning av Corona i föreningens utrymmen.

Revisorer

Revisor har varit Toresson Revision med Camilla Lindstaf som revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Jimmi Sekkinen och Christina Senften.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

År	Åtgärd	Kommentar
2019	Fjärrvärme	Utbyte av undercentral
2018	Målning av entrédörr	Underhåll av träpartier mot Fridhemsgatan
2017	Radonmätning	Uppmätta värden klart under gällande gränsvärde
2017	Nytt yttertak	Byte av takbeklädning och anläggning av takterrass
2017	Renovering balkonger	Nya bottenplattor och nya balkongräcken
2017	Puts- och målningsarbete	Putsning av skadad fasad samt ommålning av hela huset
2017	Nya fönster	Avser lägenheterna på plan 1
2017	Ny entrédörr	Avser lokal Carnaby mot Drottningholmsvägen
2016	Energirådgivning	Energirådgivning från kommunen genomförd
2016	Avloppsledningar källare	Besiktning och filmning av avloppsledningar i källare. Byte av delar av rören
2016	Besiktning gasledningar	Besiktning samt uppmärkning och förbättring av gasledningar
2016	OVK	Genomförd men inte godkänd. Efterbesiktning i Mars 2018.
2015-16	Fönsterbyte	Avser lägenheterna på plan 2-8 samt 1 fönster lokal Espressobaren
2014	Nya termostater	Avser alla lägenheter, lokaler samt gemensamma utrymmen
2013	Nytt golv gästlägenhet	
2013	Korgkabel hiss	Ny hisswire
2012	Bredband Ownit	100 Mbit bredband till samtliga lägenheter. Avtalet omförhandlat 2017
2012	Hisskabel	Ny elkabel till hissen
2011	Ny entrédörr Espressobaren	Byte entrédörr samt byte av dörr till lokal
2010	Förråd och cykelrum	Nya förråd på vinden och nytt cykelrum i entrén
2009	Stambyte	Byte stammar aug-dec
2008	Renovering tvättstuga	
2007	Byte ytterdörrar	Ytterdörrar till samtliga lägenheter bytta till Daloc säkerhetsdörrar
2007	Nya postboxar	
2007	Nyinstallation hiss	Nytt maskineri till hiss
2006	Elstambyte	

ck

SK
JA
NC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har framförallt inga större ekonomiska händelser ägt rum. Man kan dock nämna att en inventering av föreningens stammar har skett.

Avgifterna höjdes från och med 2020-01-01 med 1 procent. Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften från och med den 2021-01-01.

Som en effekt av pandemin har styrelsen beslutat att möjliggöra hyresstöd med statlig delfinansiering.

I samband med att befintliga lån skrivits om till en betydligt lägre räntesats har föreningens räntekostnad fortsatt att minska under 2020.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 67 st. Under året har det varit 7 st. överlåtelser och 10 st. medlemmar tillkommit samt 13 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 64 st.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetskötsel
Städning
Internetleverantör
TV
Systematiskt Brandskyddsarbete

Leverantör

Fastighetsägarna Ekonomisk Service
POS Fastighetsvård AB (*tidigare Adriana*)
Maries Puts & Städ
Ownit
Ownit/ComHem
Fastighetsägarna Service Stockholm

CL

SA
AN
NC
TH
TD

Ekonomi

Föreningens ekonomi & Lånen

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god. Föreningens resultat för 2020 resulterade i, liksom de senaste åren, ett positivt resultat rensat för avskrivningar och andra ej kassaflödes påverkande poster.

Styrelsen tar löpande ansvar för en långsiktig förvaltning av fastigheten och föreningen har sedan tidigare en långsiktigt hållbar ekonomisk plan för underhåll. En policy för framtida avgifter antogs under 2017 så att utgifter för underhåll och investeringar täcks av avgifterna långsiktigt; denna policy har varit rådgivande i styrelsens beslut om avgiftsjusteringar.

De avgifter som bostadsrättsägarna betalar idag i Brf Hemfrid 15 är i det lägre spannet. Avgifterna inkluderar även bredband, varmvatten samt värme. Då inflation samt ränteläget varit lågt samt då föreningens ekonomi är god och de flesta större investeringar gjorda så har styrelsen gjort bedömningen att föreningen har en långsiktigt hållbar ekonomi utan att öka avgiften inför 2021. Beslutet stärks också av att föreningen har flera kommersiella lokaler och inom kort också en tom hyresrätt som kommer att kunna säljas till föreningens gagn.

Föreningens intäkter uppgick till 2 298 tkr (2 269 tkr), en ökning på 29 tkr. Ökningen beror främst på korrigeringar av hyror till våra hyresgäster.

Kostnaderna för drift och underhåll uppgick till -1 186 tkr (-1 204 tkr) och är 18 tkr lägre än tidigare år, främst på grund av lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Räntekostnaderna för långfristiga skulder 2020 uppgick till -161 tkr (-169 tkr) och påverkades i positiv riktning i samband med omsättningen och omförhandlingen av en del av föreningens lån under 2020.

Föreningens tillgångar i kassa, bank och kortfristiga placeringar ökade till 2 517 tkr (2 267 tkr).

Anläggningstillgångar uppgick till 52 647 tkr (53 173 tkr) och har minskat med 526 tkr. Minskningen är främst på grund av planlagda avskrivningar.

Långfristiga skulder uppgick vid årsskiftet till 6 000 tkr (18 220 tkr) en ändring vid omförhandling va lån då flera lån lagts på rörlig ränta har gjorts varför de kortfristiga skulderna uppgick till 12 623 tkr (498 tkr), ökningen beror alltså på att lån flyttats från långa till korta räntor.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (kr)	2 229 743	2 198 453	2 099 888	2 075 841	2 211 940	2 007 549
Resultat efter fin. poster (kr)	-137 939	-104 135	-463 554	-508 251	-422 697	-552 469
Räntekostnader	161 004	168 986	175 927	413 006	375 242	417 156
Soliditet (%)	66,3	66,3	66,2%	63,9%	71,9%	68,7%
Balansomslutning	55 295 435	55 528 568	55 742 509	58 507 421	52 867 749	50 666 803

ca

06
10
1A
8H
AU
NC

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 206 268	19 170 489	1 682 945	-7 144 904	-104 135	36 810 663
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			263 531	-263 531		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-104 135	104 135	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-138 039	-138 039
Belopp vid årets utgång	23 206 268	19 170 489	1 946 476	-7 512 570	-138 039	36 672 724

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-7 512 570
Årets resultat	-138 039
	<u>-7 650 609</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-
Överföring till Fond enligt stadgarna	277 479
Balanserat resultat	<u>-7 928 088</u>
	-7 650 609

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ca

06 TD
TA
AN WC
SA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 229 743	2 198 453
Övriga rörelseintäkter		68 271	70 808
		<u>2 298 014</u>	<u>2 269 261</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 186 537	-1 203 745
Övriga externa kostnader	4	-23 687	-23 561
Personalkostnader och arvoden	5	-149 596	-147 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-915 306	-830 022
Rörelseresultat		<u>22 887</u>	<u>64 773</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 004	-168 986
Resultat efter finansiella poster		<u>-138 039</u>	<u>-104 135</u>
Resultat före skatt		<u>-138 039</u>	<u>-104 135</u>
Årets resultat		<u>-138 039</u>	<u>-104 135</u>

Gl

OK TD
 7A
 AN MC
 SH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	52 631 000	53 142 799
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier installationer	7	13 535	27 095
		<u>52 644 535</u>	<u>53 169 894</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 647 335</u>	<u>53 172 694</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 027	9 106
Övriga fordringar		37 178	29 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	77 965	50 550
		<u>131 170</u>	<u>88 869</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	2 516 830	2 267 005
Summa omsättningstillgångar		<u>2 648 000</u>	<u>2 355 874</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>55 295 335</u>	<u>55 528 568</u>

cf

06 TD
TA
8A AW NC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 946 476	1 682 945
Medlemsinsatser		23 206 268	23 206 268
Upplåtelseavgifter		19 170 489	19 170 489
		<u>44 323 233</u>	<u>44 059 702</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 512 570	-7 144 904
Årets resultat		-138 039	-104 135
		<u>-7 650 609</u>	<u>-7 249 039</u>
Summa eget kapital		<u>36 672 624</u>	<u>36 810 663</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 000 000	18 220 000
		<u>6 000 000</u>	<u>18 220 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 180 000	-
Leverantörsskulder		59 366	73 830
Skatteskulder		48 093	29 556
Övriga skulder	11	68 683	80 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	266 569	314 353
		<u>12 622 711</u>	<u>497 905</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>55 295 335</u>	<u>55 528 568</u>

CF

06 TD
TA
FU
SH NC

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar 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 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
- Värmecentral 25 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.

Q

JA
FN
TA
NL

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 286 923	1 261 689
Hyror	916 688	904 548
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 062	10 193
Övernattningslägenhet	11 070	22 023
Summa	2 229 743	2 198 453

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	23 287	45 960
Städning	48 622	49 203
Tillsyn, besiktning, kontroller	34 102	45 974
Trädgårdsskötsel	1 407	3 816
Snöröjning	14 555	-
Sotning	7 248	-
Reparationer	67 145	51 455
El	62 482	66 335
Uppvärmning	310 454	338 084
Vatten	67 164	63 966
Sophämtning	60 662	17 184
Försäkringspremie	39 918	38 106
Fastighetsavgift bostäder	67 163	64 719
Fastighetsskatt lokaler	112 930	112 930
Övriga fastighetskostnader	17 425	11 143
Kabel-tv/Bredband/IT	117 020	115 507
Förvaltningsarvode ekonomi	106 165	103 845
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 762
Panter och överlåtelser	11 530	13 020
Juridiska åtgärder	6 251	33 926
Övriga externa tjänster	11 007	8 862
	1 186 537	1 189 797
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	13 948
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 186 537	1 203 745

ca

OK TD
T#
SK FOR NC

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon	5 476	5 349
Revisionarvode	18 211	18 212
Summa	23 687	23 561

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	116 273	113 752
Sociala kostnader	33 323	33 408
	149 596	147 160

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 249 141	27 249 141
-Ny värmecentral	389 947	
-Ombyggnad	20 850 052	20 850 052
-Mark	14 581 574	14 581 574
	63 070 714	62 680 767
-Vid årets början	-9 537 968	-8 731 516
-Årets avskrivning enligt plan	-901 746	-806 452
	-10 439 714	-9 537 968
Redovisat värde vid årets slut	52 631 000	53 142 799
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 293 000	28 293 000
Mark	64 200 000	64 200 000
	92 493 000	92 493 000
Bostäder	81 200 000	81 200 000
Lokaler	11 293 000	11 293 000
	92 493 000	92 493 000

cd

SK
AN
NC
JA
TA

Not 7 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	152 626	152 626
	<u>152 626</u>	<u>152 626</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-125 531	-111 971
-Årets avskrivning	-13 560	-13 560
	<u>-139 091</u>	<u>-125 531</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 535	27 095

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Swedish Pelican Kungsholmen	25 854	-
Telia Sonera	1 379	1 197
Periodiserade kostnader	50 732	49 353
	<u>77 965</u>	<u>50 550</u>

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Kassa</i>		
E-kapitalkonto Handelsbanken	40 541	40 541
Checkkonto Handelsbanken	683 623	618 360
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 792 666	1 608 104
	<u>2 516 830</u>	<u>2 267 005</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	<i>Ammortering /Upplåning</i>	2019-12-31
Nordea			-	-4 300 000	4 300 000
Nordea			-	-2 940 000	2 940 000
Nordea	2021-11-16	0,39%	8 240 000		
Stadshypotek AB	2021-10-30	0,65%	1 980 000	20 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2021-10-30	0,54%	1 960 000	20 000	1 980 000
Stadshypotek AB			-	-1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2022-10-30	1,44%	6 000 000		6 000 000
			<u>18 180 000</u>	<u>-8 200 000</u>	<u>18 220 000</u>
Kortfristig del av låneskuld			-1 980 000		
			-1 960 000		
			-8 240 000		
			<u>6 000 000</u>		<u>18 220 000</u>

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2021 redovisas som kortfristiga.

OK

SH
TA
NC

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	38 682	50 166
Hysesdepositioner	30 001	30 000
	68 683	80 166

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Värme	41 166	47 070
Vatten och avlopp	11 206	21 372
Styrelsearvode	57 000	57 000
Revisionarvode	18 000	18 000
Upplupna utgiftsräntor	14 083	16 584
Förutbetalda hyror och årsavgifter	125 114	153 736
Övrigt	-	591
	266 569	314 353

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Eventalförpliktelser

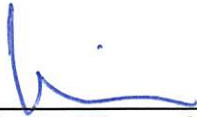
Inga eventalförpliktelser är lämnade.

cl

SA
AN
NL
JA
TA

Underskrifter

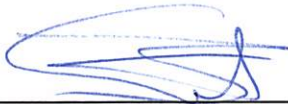
Stockholm 5/5 2021



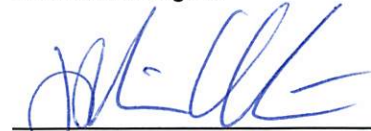
Fredrik Nilsson -Ordförande



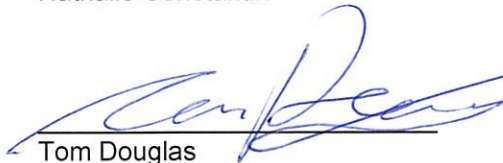
Sebastian Hagelin



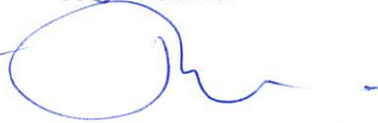
Nathalie Constantin



Joakim Goksör



Tom Douglas



Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2021



Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf

06 TD
TA
AN NC

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hemfrid 15, org.nr 769604-3400.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hemfrid 15 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hemfrid 15 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 10 / 5 2021



Camilla Lindstaf



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

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

Revisionsberättelse

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