

Årsredovisning för

**BRF CITYHUSET**

769619-6489

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cityhuset, 769619-6489 får härmed avge årsredovisning för 2020624

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Ändamål**

Brf Cityhuset har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Storgatan 34 A i LUDVIKA.

##### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2020624 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Aleksandra Borgensen, Ordförande  
Conny Fredriksson, Ledamot  
Niclas Johannesson, Ledamot  
Andreas Parling, Ledamot,  
Sara Lerström, Ledamot  
Victor Sigg, suppleant, vice ordförande

##### **Valberedning**

Valberedare har varit: Styrelsen.

##### **I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:**

Ingen.

##### **Firmatecknare:**

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter.

##### **Revisorer:**

Föreningen letar efter en ny revisor.

##### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020624. Styrelsen har under året hållit 10 protokollfört sammanträde.

##### **Medlemsantal:**

Föreningen har 33 (33st fg år) medlemmar. Under året har 4 st bostadsrätter (fg år 10st) överlåtits.

##### **Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

##### **Finansiering**

Se not.

### **Fastigheten:**

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus, i 3 våningar, med totalt 30 bostadsrätter och 2 st hyresrätter samt 9 lokaler.

Den totala bostadsytan är ca 1 854 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 2 238 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

4 lgh om 3 rum och kök

9 lgh om 2 rum och kök

2 lgh om 1,5 rum och kök

17 lgh om 1 rum och kök

Genomsnittlig lokalhyra 969 kr/kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova Försäkringsmäklarna, försäkringsgivare är Folksam, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Styrelsen uppmanar alla att teckna en särskild bostadsrättstilläggsförsäkring utöver hemförsäkringen.

### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1970. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

### **Underhåll under året**

Byte av elcentral till tvättstugan

Renovering av toalett i hyreslgh Kjell Carlsson

Åtgärdat vattenskada i Juan Du:s lgh

### **Planerat underhåll**

Åtgärda ventilation i lokaler

Sedvanlig underhåll

Ny OVK ska göras av HSB

### **Föreningens ekonomi**

#### **Årsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 813 kr/kvm. Den för 2021 upprättade budgeten utvisar att ingen höjning ska göras.

#### **Avtal**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

#### **Fonden för yttre underhåll**

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2020 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2021.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. En ny underhållsplan kommer tas fram med hjälp av extern entreprenör 2021.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har pga Epedemin - Corona hjälpt b la Willys Härverkstad med hyresrabatt.  
Rabatten går totalt upp till 57 016 kr.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning (tkr)	2 332	2 405	2 292	2 047
Resultat efter finansiella poster (tkr)	93	270	264	-617
Soliditet, %	13	13	11	7
Likviditet %	361	368	272	45
Eget kapital (tkr)	2 978	2 885	2 615	1 651
Taxeringsvärde (tkr)	12 580	12 580	12 286	12 286
-varav byggnad (tkr)	10 677	10 677	10 677	10 677
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	813	813	813	812
Hysesintäkt lokal/kvm lokalyta	969	969	969	743
Hysesintäkt bostad/kvm hyresbostadsyta	1 071	1 071	1 071	1 182
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	11 041	11 176	11 312	12 267
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	155	157	163	165
Avsättning underhållsfond/kvm boyta	21	21	21	22
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm boyta	21	21	-	-
Kapitaltillskott från medlemmar	-	-	-	-
Avskrivning/kvm bostadsyta	108	108	108	121

### Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserad resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 580 411	1 593 529	766 954	-2 325 706	269 618
Balansering av fg år resultat				269 618	-269 618
Avsättning yttre fond enl stadgar			36 858	-36 859	
Årets resultat					92 968
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 580 411</b>	<b>1 593 529</b>	<b>803 812</b>	<b>-2 092 947</b>	<b>92 968</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 092 947
årets resultat	92 968
<b>Totalt</b>	<b>-1 999 979</b>
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-36 858
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 036 837</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

*u*

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 332 339	2 405 166
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 332 339</b>	<b>2 405 166</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 249 879	-1 143 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 542	-199 542
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 449 421</b>	<b>-1 342 545</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>882 918</b>	<b>1 062 621</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		454	2 853
Räntekostnader och liknande resultatposter		-790 404	-795 856
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-789 950</b>	<b>-793 003</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>92 968</b>	<b>269 618</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>92 968</b>	<b>269 618</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>92 968</b>	<b>269 618</b>

*mn*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	21 549 349	21 748 891
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		21 549 349	21 748 891
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		21 549 349	21 748 891
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		58 228	48 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 897	12 403
Summa kortfristiga fordringar		72 125	60 421
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 211 945	1 147 644
Summa kassa och bank		1 211 945	1 147 644
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 284 070	1 208 065
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		22 833 419	22 956 956

117

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 173 940	4 173 940
Yttre underhållsfond		803 812	766 954
Summa bundet eget kapital		<u>4 977 752</u>	<u>4 940 894</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 092 947	-2 325 706
Årets resultat		92 968	269 618
Summa fritt eget kapital		<u>-1 999 979</u>	<u>-2 056 088</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 977 773</u>	<u>2 884 806</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>7</b>		
Övriga långfristiga skulder	8	<u>19 280 000</u>	<u>19 520 000</u>
Summa långfristiga skulder		19 280 000	19 520 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		240 000	240 000
Leverantörsskulder		131 343	130 703
Övriga skulder		13 475	13 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 828	167 972
Summa kortfristiga skulder		<u>575 646</u>	<u>552 150</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>22 833 419</u>	<u>22 956 956</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag / ekonomisk förening.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	ca 100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 437 636	1 467 289
Hysesintäkter bostad	92 086	92 076
Hysesintäkter lokal	764 334	754 263
Garage och P-platser	65 860	61 550
Övriga intäkter	24 783	27 659
Vakanta	4 656	2 328
Corona rabatter	-57 016	
<b>Summa</b>	<b>2 332 339</b>	<b>2 405 165</b>



### Not 3 Kostnadernas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	39 513	50 417
Värme	333 751	336 938
Vatten och avlopp	134 350	127 306
Sophämtning	46 033	39 534
Snöröjning/sandning	14 696	70 492
Fastighetsskötsel	71 054	39 375
Bredband	103 876	112 626
Reparation och underhåll	312 148	47 507
Fastighetsskatt	61 015	64 297
Försäkring	54 868	49 329
Övriga fastighetskostnader	13 705	144 377
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	4 377	4 024
Redovisningstjänster	44 809	39 231
Revisionsarvode	8 750	8 125
Förvaltningskostnader	6 934	9 425
<b>Summa</b>	<b>1 249 879</b>	<b>1 143 003</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode		-
Sociala kostnader		-
<b>Summa</b>		-

Inga arvoden utbetalda 2020

### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 852 847	23 852 847
	23 852 847	23 852 847
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 103 956	-1 904 414
-Årets avskrivning enligt plan	-199 542	-199 542
	-2 303 498	-2 103 956
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 549 349</b>	<b>21 748 891</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 289	11 289
	11 289	11 289
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 289	-11 289
	-11 289	-11 289
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 213 000	22 213 000
Summa ansvarsförbindelser	inga	inga

### Not 8 Övriga långfristiga skulder

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Amortering</i>	<i>Skuld årets slut</i>
Dadelen Invest	4%	240 000,00	19 520 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-240 000
<b>Summa</b>		<b>240 000,00</b>	<b>19 280 000</b>
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen			18 320 000

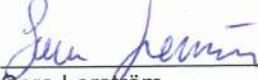
*mn*

## Underskrifter

LUDVIKA 1/6 2021


  
Aleksandra Borgesen

  
Conny Fredriksson

  
Sara Lerström

  
Niclas Johannesson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2021

  
~~#Godk rev 1#~~  
Auktoriserad revisor  
Mattias Ericson

## BILAGA

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

#### Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

#### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## **Att bo i bostadsrätt**

### **Vad är en bostadsrättsförening?**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna

pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

#### **Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

#### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

#### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Cityhuset, org.nr 769619-6489

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Cityhuset 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### *Upplysningar av väsentlig betydelse*

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan, vill jag fästa uppmärksamheten på det förhållande som omnämns i förvaltningsberättelsen, att föreningen inte har någon aktuell underhållsplan.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Cityhuset för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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 verksamhets art, 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*

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika, 2021-06-02



Mattias Ericson  
Auktoriserad revisor