



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bomullsbalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Safjällets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 22,9 procent. Samfälligheten förvaltar markområde och fastigheter.

Styrelsen

Annika Elisabeth Lundmark	Ordförande
Mats Håkan Asserlind	Sekreterare
Gustav Daniel Hed	Kassör
Sven Jesper Bergström	Ledamot
Christer Alexander Bollman	Ledamot

Ulrika Maria Ferm	Suppleant
Kjell William Wirtberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Jesper Bergström, Christer Alexander Bollman, Ulrika Maria Ferm, Gustav Daniel Hed och Kjell William Wirtberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Emilsson
Carina Eriksson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Fredrik Hamnen
Johan Karlströmer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.
Extra föreningsstämma hölls 2020-09-09 med anledning av uppdaterade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kängrun 25 och 26	2016	Mölnadal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

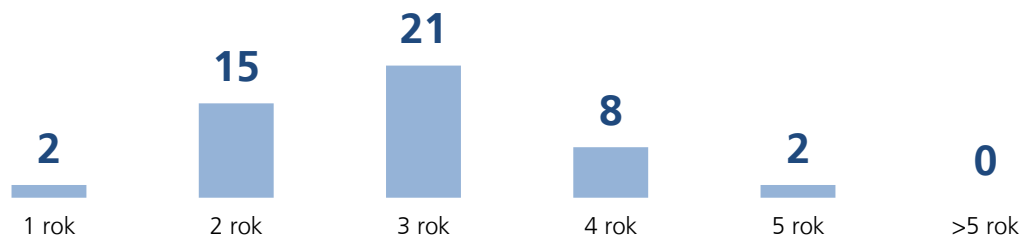
Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 812 m², varav 101 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kängrun 25
Kängrun 26

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

FF Fastighetservice

Leverantör

Nytt avtal med FF Fastighetservice som hanterar den tekniska förvaltningen av fastigheterna. Gäller from 2021-01-01

Föreningens ekonomi

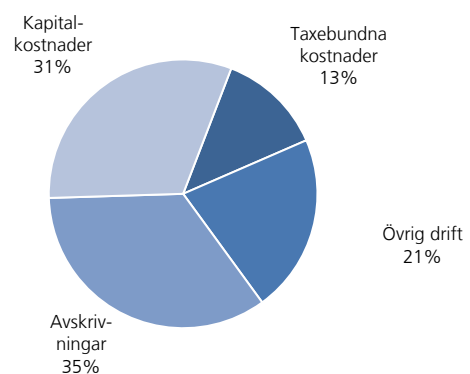
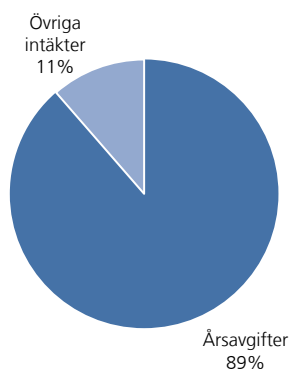
Ett av tre lån har villkorsändrats och bundits på ett år från 2021-02-01. Lånet är på 15 700 000 kr efter att en extramortering beslutats. Lånet löper på 50 års rak amorteringsplan.

Styrelsen beslutade att höga avgifterna med 2 % i december, gäller from 1/1-21.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 601 771	2 106 238
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 746 992	1 809 847
Finansiella intäkter	85	71
Minskning kortfristiga fordringar	0	22 021 261
Medlemsinsatser	0	192 340 000
	2 747 077	216 171 178
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 345 234	928 559
Finansiella kostnader	1 226 454	217 485
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-76 986 027	52 008 116
Ökning av kortfristiga fordringar	8 019	0
Minskning av långfristiga skulder	0	118 804 879
Minskning av kortfristiga skulder	48 596	44 732 924
	-74 357 724	216 691 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 720 545	1 601 771
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	118 774	-504 467

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet, därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny tekniska förvaltare sen januari, gemensamt med BRF Varptråden och BRF Sidenvävaren. Uppdaterade stadgar. Villkorsändrat ett av tre lån till avsevärt lägre ränta. Extra amorterat 500 000 kr. Tagit fram energideklaration - analys och effektivisering av energiförbrukning pågår.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el och vatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	432	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 746	12 746	27 267	0
Elkostnad/m ² totalyta	69	56	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	61	38	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	0	2	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	322	57	0	0
Soliditet (%)	79	79	0	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 590	-329	-80	0
Nettoomsättning (tkr)	2 747	1 810	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 813 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	192 290 000	0	0	192 290 000
Upplåtelseavgifter	50 000	0	0	50 000
Fond för yttre underhåll	289 182	133 470	0	155 712
S:a bundet eget kapital	192 629 182	133 470	0	192 495 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-827 687	-133 470	-560 747	-133 470
Årets resultat	-1 177 311	-1 177 310	560 747	-560 747
S:a ansamlad förlust	-2 004 997	-1 310 780	0	-694 217
S:a eget kapital	190 624 185	-1 177 310	0	191 801 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 177 311
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-694 216
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 470
summa balanserat resultat	-2 004 997

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 004 997
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 746 992	1 809 847
Summa rörelseintäkter		2 746 992	1 809 847
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 012 446	-652 563
Övriga externa kostnader	Not 4	-270 626	-203 964
Personalkostnader	Not 5	-62 162	-72 032
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 352 700	-993 137
Summa rörelsekostnader		-2 697 934	-1 921 696
RÖRELSERESULTAT		49 058	-111 849
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 226 454	-217 485
Summa finansiella poster		-1 226 369	-217 414
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 177 311	-329 263
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	Not 7	0	-231 483
		0	-231 483
ÅRETS RESULTAT		-1 177 311	-560 747

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	238 344 164	239 696 864
Summa materiella anläggningstillgångar	238 344 164	239 696 864
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	238 344 164	239 696 864
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 394 768	1 247 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	11 147	31 340
Summa kortfristiga fordringar	1 405 915	1 279 122
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 211	6 211
Spärrade bankmedel	347 778	347 778
Summa kassa och bank	353 989	353 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 759 904	1 633 111
SUMMA TILLGÅNGAR	240 104 069	241 329 975

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 340 000	192 340 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	289 182	155 712
Summa bundet eget kapital		192 629 182	192 495 712
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-827 687	-133 470
Årets resultat		-1 177 311	-560 747
Summa fritt eget kapital		-2 004 997	-694 217
SUMMA EGET KAPITAL		190 624 185	191 801 495
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 400 000	48 600 000
Summa långfristiga skulder		32 400 000	48 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 200 000	0
Leverantörsskulder		48 337	97 309
Skatteskulder		412 800	412 800
Övriga skulder		3 625	81 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	415 122	336 930
Summa kortfristiga skulder		17 079 884	928 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 104 069	241 329 975

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 År	120 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 373 803	1 611 246
Årsavgifter - lokaler	60 216	35 461
Bredbandsintäkter	132 480	87 170
Varmvattenintäkter	32 765	15 452
Elintäkter	147 485	60 486
Elintäkter moms	199	0
Öresutjämning	45	32
	2 746 992	1 809 847

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	55 000	27 500
	Fastighetskötsel beställning	0	4 342
	Städning entreprenad	76 800	38 400
	Myndighetstillsyn	1 643	0
	Bevakning	13 475	12 194
	Serviceavtal	10 320	3 860
	Förbrukningsmateriel	3 864	0
	Teleport/hissanläggning	0	3 780
	Störningsjour och larm	0	3 704
		161 102	93 780
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 125	6 188
	Lokaler	0	1 416
		5 125	7 604
	Taxebundna kostnader		
	El	264 261	212 769
	Värme	233 300	144 579
	Vatten	0	9 416
	Sophämtning/renhållning	0	24 653
		497 561	391 417
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 767	29 339
	Samfällighetsavgift	305 892	130 423
		348 659	159 762
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 012 446	652 563

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	2 438
	Tele- och datakommunikation	153 751	78 108
	Juridiska åtgärder	0	3 066
	Inkassering avgift/hyra	2 250	4 250
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	9 125
	Föreningskostnader	1 520	17 500
	Förvaltningsarvode	56 002	27 376
	Administration	6 724	700
	Konsultarvode	29 766	38 550
	Övriga driftkostnader	0	22 851
		270 626	203 964

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	57 626
	Sociala kostnader	14 862	14 406
		62 162	72 032
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 352 700	993 137
		1 352 700	993 137
Not 7	EXTRAORDINÄRA POSTER	2020	2019
	Extraordinära kostnader	0	231 483
		0	231 483
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	240 690 000	1 380 000
	Nyanskaffningar	0	239 310 000
	Utgående anskaffningsvärde	240 690 000	240 690 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-993 137	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 352 700	-993 137
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 345 836	-993 137
	Planenligt restvärde vid årets slut	238 344 164	239 696 864
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 366 027	1 380 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 495 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 405 000	33 200 000
		104 900 000	103 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 200 000	103 200 000
	Lokaler	700 000	
		104 900 000	103 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 366 556	1 247 782
	Fordringar kreditfakturer	28 212	0
		1 394 768	1 247 782

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring		11 147	9 324
	Förutbetalda kostnader		0	22 016
			11 147	31 340

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		155 712	0
	Reservering enligt stadgar		133 470	133 470
	Ersättning ifrån byggare		0	22 242
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		289 182	155 712

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	2020-12-31	2020-12-31			
	Handelsbanken	2,280 %	16 200 000	16 200 000	2021-01-30
	Handelsbanken	2,420 %	16 200 000	16 200 000	2023-01-30
	Handelsbanken	2,870 %	16 200 000	16 200 000	2025-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		48 600 000	48 600 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 200 000	0	
			32 400 000	48 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 600 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar		97 200 000	97 200 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	El		0	29 468
	Arvoden		47 300	0
	Sociala avgifter		14 862	0
	Ränta		92 340	0
	Avgifter och hyror		260 620	241 857
	Samfällighetsavgift		0	65 605
			415 122	336 930

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning pågår. Genomlysning av energiförbrukning pågår. Underhållsplan ska upprättas. Brytskydd av metall ska monteras på entrédörrar.


Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.


Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 10 / 5 2021


Annika Elisabeth Lundmark
Ordförande


Mats Håkan Asserlind
Sekreterare


Gustav Daniel Hed
Kassör


Sven Jesper Bergström
Ledamot


Christer Alexander Bollman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021


Magnus Emilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bomullsbalen, org.nr. 769632-9403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bomullsbalen 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2020 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 20-05-19 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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, förfälskning, 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.

W

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 Bomullsbalen för räkenskapsåret 2020 samit 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

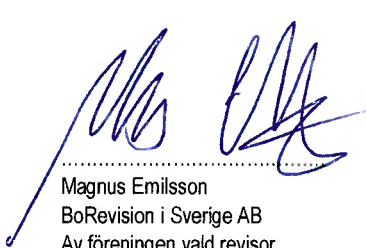
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 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 överträdelse 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.

Möndal den 15/5 2021


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se