



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 Majbaggen i Hammarbyhöjden

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Hanna Elisabet Bergström	Ledamot
Jessica Elsa Frithiof	Ledamot
Johan Sjöberg	Ledamot
Lina T Michellé Stensson Larsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eric Åhsberg	Ordinarie Extern	Åhsbergs Revisionsbyrå Aktiebolag
--------------	------------------	-----------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majbaggen 1	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

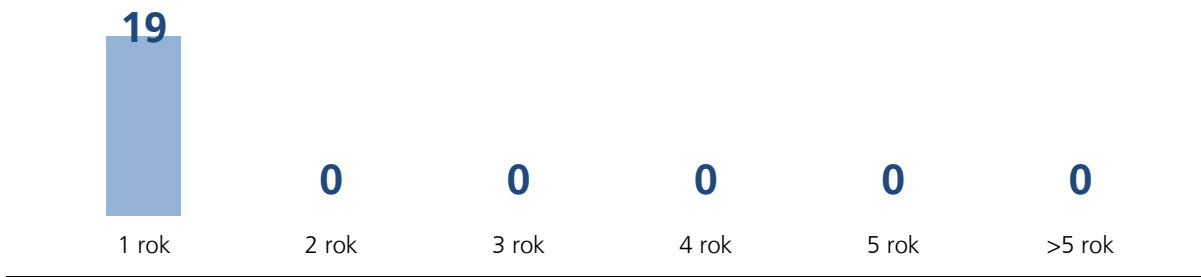
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 664 m², varav 664 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Förråd

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av inkommande vatten och utgående avlopp.	2020	Byte av inkommande vatten och utgående avlopp på Strahlenbergsgatan 16. V. 10 2020.
Rengöring av värmesladdar	2020	Rengöring av system och installation av filter. December 2020.
Reparation av taklucka	2019	Avvakta tills vi genomfört fasadrenovering.
Besiktning av balkonger	2018	Utfört under våren 2018 med tillfredställande resultat, ingen åtgärd av balkonger krävs för tillfället.
Byte av källardörr	2018	Utfört under våren 2018, då en säkerhetsdörr installerades.
Inköp av ny tvättmaskin	2018	Föreningen köpte under hösten 2018 in en ny tvättmaskin av märket "Miele".
Installation av nya sophus	2017	Föreningen köpte in sophus för att öka trivselen.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak, fönster och fasad	2021-	Styrelsen har under 2020 tagit in offerter och börjat undersöka hur vi kan genomföra renovering av tak, fönster och fasad tillsammans med vår tekniska förvaltare.
Radonmätning av fastigheten	2022	Avvaktar tills vi genomfört fasadrenovering.
Dränering	2023	Avvaktar tills vi genomfört fasadrenovering.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk samt teknisk förvaltning	SBC
Internetleverantör	IP-Only Telecommunication AB
TV	ComHem

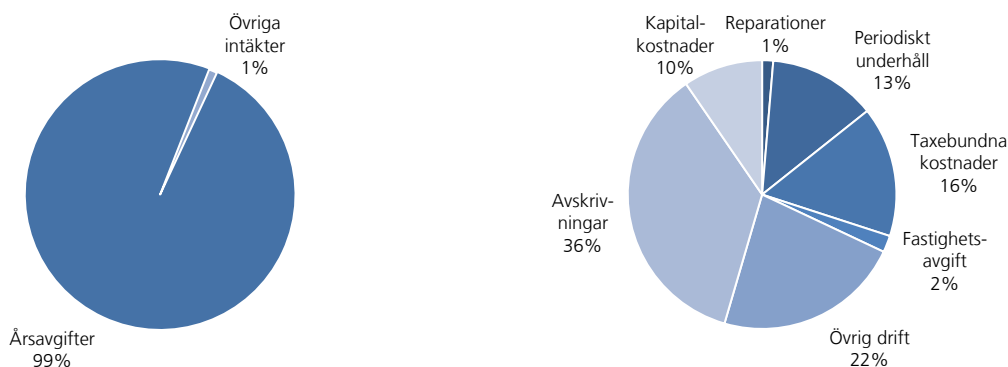
Föreningens ekonomi

Under året omförhandlade styrelsen föreningens lån och bytte då bank från Danske Bank till SEB.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	573 954	565 435
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	848 316	845 207
Finansiella intäkter	28	94
Ökning av långfristiga skulder	100 100	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 882	39 581
	950 326	884 881
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	736 410	588 661
Finansiella kostnader	129 180	183 462
Ökning av kortfristiga fordringar	4 480	4 139
Minskning av långfristiga skulder	0	100 100
	870 071	876 362
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	654 210	573 954
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	80 256	8 519

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har endast löpande underhåll utförts. Styrelsen fattade också ett beslut att byta teknisk förvaltare till HSB från årsskiftet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 265	1 259	1 046	1 015
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	13
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 823	14 672	14 823	15 889
Elkostnad/m ² totalyta	22	26	26	27
Värmekostnad/m ² totalyta	252	279	292	299
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	33	39	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	195	276	254	261
Soliditet (%)	78	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-502	-412	-609	-699
Nettoomsättning (tkr)	848	845	701	648

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 664 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	24 610 000	0	0	24 610 000
Upplåtelseavgifter	13 125 000	0	0	13 125 000
Fond för yttre underhåll	3 090 856	385 123	0	2 705 733
S:a bundet eget kapital	40 825 856	385 123	0	40 440 733
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 413 831	-385 123	-411 823	-3 616 885
Årets resultat	-502 247	-502 247	411 823	-411 823
S:a ansamlad förlust	-4 916 078	-887 370	0	-4 028 708
S:a eget kapital	35 909 778	-502 247	0	36 412 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-502 247
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 028 708
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-385 123
summa balanserat resultat	-4 916 078

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

175 137
-4 740 941

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	848 016	844 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	241
Summa rörelseintäkter		848 316	845 207
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-534 379	-448 245
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 031	-140 416
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-485 000	-485 000
Summa rörelsekostnader		-1 221 410	-1 073 661
RÖRELSERESULTAT		-373 095	-228 455
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 180	-183 462
Summa finansiella poster		-129 152	-183 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-502 247	-411 823
ÅRETS RESULTAT		-502 247	-411 823

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,11	45 262 048	45 747 048
Summa materiella anläggningstillgångar	45 262 048	45 747 048
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	45 262 048	45 747 048
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 486	3 743
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	631 665	594 067
Summa kortfristiga fordringar	639 151	597 810
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	48 829	5 434
Summa kassa och bank	48 829	5 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	687 980	603 244
SUMMA TILLGÅNGAR	45 950 028	46 350 292

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 735 000	37 735 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	3 090 856	2 705 733
Summa bundet eget kapital		40 825 856	40 440 733
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 413 831	-3 616 885
Årets resultat		-502 247	-411 823
Summa fritt eget kapital		-4 916 078	-4 028 708
SUMMA EGET KAPITAL		35 909 778	36 412 025
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	9 742 421	9 642 321
Summa långfristiga skulder		9 742 421	9 642 321
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	100 100	100 100
Leverantörsskulder		80 795	83 552
Skatteskulder		53 314	51 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	63 620	60 706
Summa kortfristiga skulder		297 829	295 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 950 028	46 350 292

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100	100

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	839 794	836 111
Avgift andrahandsuthyrning	8 278	8 913
Öresutjämning	-56	-57
	848 016	844 966

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	300	241
	300	241

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 219	0
	Fastighetsskötsel beställning	5 043	10 601
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 313
	Städning entreprenad	16 634	35 475
	Städning enligt beställning	3 125	0
	Förbrukningsmateriel	929	0
	Störningsjour och larm	2 648	2 565
		40 598	55 954
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 292	2 767
	Installationer	0	22 055
	VVS	10 876	1 848
	Elinstallationer	0	2 565
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 848
	Tak	0	38 220
	Fasad	0	750
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 063
		18 168	72 116
	Periodiskt underhåll		
	VVS	130 551	0
	Värmeanläggning	44 586	0
		175 137	0
	Taxebundna kostnader		
	El	14 879	17 481
	Värme	167 255	185 160
	Vatten	20 745	21 806
	Sophämtning/renhållning	8 712	8 119
		211 591	232 566
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 781	9 559
	Tomträttsavgäld	46 700	46 700
	Kabel-TV	5 253	5 187
		61 734	61 446
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 151	26 163
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	534 379	448 245
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	13 750	0
	Tele- och datakommunikation	5 263	0
	Juridiska åtgärder	0	10 313
	Revisionsarvode extern revisor	20 750	20 500
	Föreningskostnader	438	3 826
	Förvaltningsarvode	99 092	97 562
	Administration	3 750	2 540
	Konsultarvode	58 988	0
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	5 675
		202 031	140 416

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	485 000	485 000
		485 000	485 000
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 500 025	48 500 025
	Utgående anskaffningsvärde	48 500 025	48 500 025
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 752 977	-2 267 976
	Årets avskrivningar enligt plan	-485 000	-485 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 237 977	-2 752 977
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 262 048	45 747 048
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
		15 000 000	15 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 000 000	15 000 000
		15 000 000	15 000 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	26 284	25 547
	Klientmedel hos SBC	605 381	568 520
		631 665	594 067
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 705 733	2 385 123
	Reservering enligt stadgar	385 123	385 123
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-64 513
	Vid årets slut	3 090 856	2 705 733

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB 44255995	1,120 %	9 842 521	0	Rörlig
Danske Bank 11810	1,850 %	0	9 742 421	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		9 842 521	9 742 421	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 100	-100 100	
		9 742 421	9 642 321	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 342 421 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 405 000	11 405 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	612	988
Avgifter och hyror	63 008	59 718
	63 620	60 706

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upprättande av underhållsplan, samt plan för renovering av tak och fönster.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 18 / 3 2021

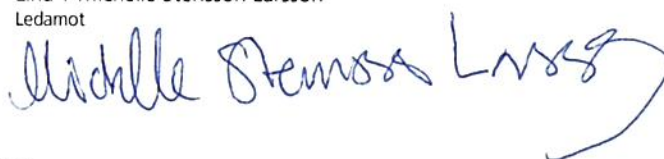

Hanna Elisabet Bergström
Ledamot


Fred Brunström
Ledamot
Jessica Elsa Frithiof
Ledamot

Johan Sjöberg
Ledamot



Lina T Michellé Stensson Larsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 - 2021


Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Majbaggen i Hammarbyhöjden
Org.nr. 769630-2749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Majbaggen i Hammarbyhöjden för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Majbaggen i Hammarbyhöjdens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Bostadsrättsföreningen Majbaggen i Hammarbyhöjden enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 revisions sed 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.

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 Bostadsrättsföreningen Majbaggen i Hammarbyhöjden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Majbaggen i Hammarbyhöjden enligt god revisors sed 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 tryggsamt 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 revisions sed 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 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.

Nacka den 30 mars 2021



Eric Åhsberg

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

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