



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 Minan 8

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.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-16 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

Magnus Harald Iversen	Ordförande
Anders Johan Nordström	Sekreterare
Bo Ingvar Ryer	Kassör
Kerstin Isabella Hökmark	Ledamot

Henny Elisabeth Ganskog	Suppleant
Joakim Olsson	Suppleant
Irène Jeanette Siljeby	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Rendert	Ordinarie Extern	Copia Revision AB
---------------	------------------	-------------------

Valberedning

Elisabeth Ganskog
Kerstin Ryer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Minan 8	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus.

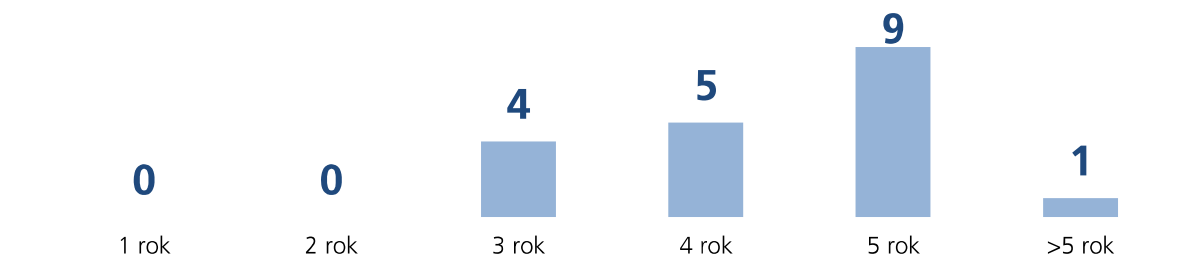
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 699 m², varav 2 257 m² utgör lägenhetsyta och 442 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av stamventiler (inkl asbetsanering) samt injustering av värmesystem och radiatorer	2020	
Revidering av stenkista och gårdsplanteringar	2020	
Byte av entreportar	2018	
Omläggning och målning av tak	2014	
Reparation av takfotslist och stuckaturutsmyckning	2014	
Renovering av fönster	2013	
Nyinstallation hiss	2005	
Gårdsrenovering & Trapphusrenovering	2005	inklusive säkerhetsdörrar
Rörstambyte	2002 - 2003	
Nya balkonger	2002	
Omputsning av fasad	2000 - 2001	
Planerat underhåll	År	
Översyn av elcentral, armaturer och takvärme	2021	
Färdigställande av hörnentré hyreslokal	2021	
Målning av trapphusen	2021	
Nytt inpasseringssystem	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

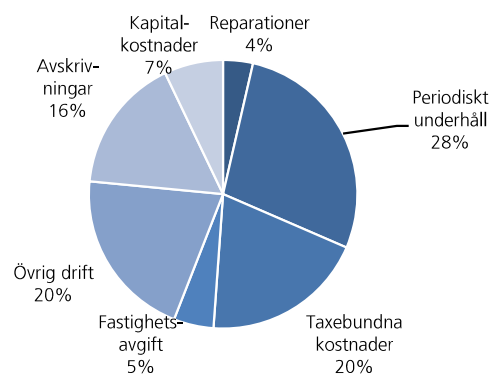
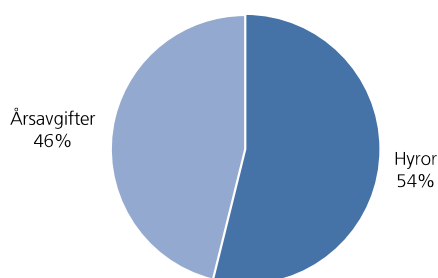
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 276 549	1 569 307
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 275 036	2 255 729
Finansiella intäkter	22	18
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 230
Ökning av kortfristiga skulder	235 191	0
	2 510 249	2 266 977
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 008 863	1 298 630
Finansiella kostnader	186 566	176 556
Ökning av kortfristiga fordringar	100	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	84 549
	2 195 529	1 559 735
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 591 269	2 276 549
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	314 720	707 242

*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

Installation av stamventiler, inkl asbestsanering

Revidering av stenkista och gårdsplantering

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	462	462	462	462
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 757	2 717	2 646	2 454
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 089	7 089	7 089	7 754
Elkostnad/m ² totalyta	11	16	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	115	122	128	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	13	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	65	41	34
Soliditet (%)	64	64	64	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-349	352	-303	30
Nettoomsättning (tkr)	2 262	2 245	2 214	1 867

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 257 m² bostäder och 442 m² lokaler.

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	31 946 428	0	0	31 946 428
Upplåtelseavgifter	5 789 126	0	0	5 789 126
Fond för yttre underhåll	582 294	290 703	0	291 591
S:a bundet eget kapital	38 317 848	290 703	0	38 027 145
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 265 510	-290 703	352 259	-8 327 066
Årets resultat	-348 673	-348 673	-352 259	352 259
S:a ansamlad förlust	-8 614 183	-639 376	0	-7 974 807
S:a eget kapital	29 703 664	-348 673	0	30 052 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-348 673
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 974 807
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-290 703
summa balanserat resultat	-8 614 183

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

291 591
-8 322 592

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	2 262 336	2 244 629
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 700	11 100
Summa rörelseintäkter		2 275 036	2 255 729
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 868 614	-1 179 343
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 249	-119 287
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-428 302	-428 302
Summa rörelsekostnader		-2 437 165	-1 726 932
RÖRELSERESULTAT		-162 129	528 797
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 566	-176 556
Summa finansiella poster		-186 544	-176 538
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-348 673	352 259
ÅRETS RESULTAT		-348 673	352 259

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	43 904 752	44 333 054
Summa materiella anläggningstillgångar	43 904 752	44 333 054
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 904 752	44 333 054
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 682 082	2 367 462
Summa kortfristiga fordringar	2 682 082	2 367 462
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	-200
Summa kassa och bank	0	-200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 682 082	2 367 262
SUMMA TILLGÅNGAR	46 586 834	46 700 316

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 735 554	37 735 554
Fond för yttre underhåll	Not 9	582 294	291 591
Summa bundet eget kapital		38 317 848	38 027 145
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 265 510	-8 327 066
Årets resultat		-348 673	352 259
Summa fritt eget kapital		-8 614 183	-7 974 807
SUMMA EGET KAPITAL		29 703 664	30 052 337
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	16 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		16 000 000	16 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		350 146	130 554
Skatteskulder		126 161	125 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	406 863	392 252
Summa kortfristiga skulder		883 170	647 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 586 834	46 700 316

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.

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
Tvättstuga	30 år	30 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	35 år	35 år
Trädgård	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 043 859	1 043 859
Hyror lokaler	1 218 468	1 200 761
Öresutjämning	9	9
	2 262 336	2 244 629

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	12 600	11 100
Övriga intäkter	100	0
	12 700	11 100

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 719	65 882
	Fastighetsskötsel beställning	23 763	21 138
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 500	36 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	88 500	41 517
	Snöröjning/sandning	13 376	84 893
	Hissbesiktning	10 474	3 464
	Myndighetstillsyn	0	17 013
	Gemensamma utrymmen	7 937	0
	Gård	16 139	9 212
	Serviceavtal	42 058	55 166
	Förbrukningsmateriel	7 404	3 444
	Teleport/hissanläggning	3 296	1 590
	Brandskydd	6 219	0
		319 386	339 569
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	3 643	0
	Tvättstuga	1 125	8 439
	Källare	3 737	53 000
	Entré/trapphus	4 785	1 550
	Lås	188	2 565
	VVS	21 428	28 493
	Värmeanläggning/undercentral	13 046	21 625
	Elinstallationer	30 708	11 076
	Hiss	5 196	4 244
	Fönster	0	2 158
	Balkonger/altaner	2 875	0
	Mark/gård/utemiljö	6 750	8 575
		93 481	141 725
	Periodiskt underhåll		
	Källare	210 930	0
	VVS	258 553	0
	Värmeanläggning	193 965	0
	Mark/gård/utemiljö	68 363	0
		731 811	0
	Taxebundna kostnader		
	El	29 987	42 798
	Värme	310 510	329 875
	Vatten	55 313	44 219
	Sophämtning/renhållning	120 947	82 173
		516 756	499 065
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 081	67 946
	Kabel-TV	5 938	5 865
		81 019	73 811
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	126 161	125 173
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 868 614	1 179 343

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	13 726	10 064
	Juridiska åtgärder	0	7 734
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	26 063	22 960
	Föreningskostnader	3 776	931
	Styrelseomkostnader	0	476
	Fritids- och trivselkostnader	8 000	0
	Förvaltningsarvode	71 528	70 440
	Administration	3 972	696
	Korttidsinventarier	2 723	0
	Konsultarvode	5 250	0
	Tidningar facklitteratur	451	901
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		140 249	119 287
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	320 391	320 391
	Förbättringar	83 262	83 262
	Markanläggning	24 648	24 648
		428 302	428 302
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 718 061	51 718 061
	Utgående anskaffningsvärde	51 718 061	51 718 061
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 385 007	-6 956 705
	Årets avskrivningar enligt plan	-428 302	-428 302
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 813 309	-7 385 007
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 904 752	44 333 054
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 567 775	10 567 775
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 901 000	28 901 000
	Taxeringsvärde mark	68 000 000	68 000 000
		96 901 000	96 901 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 000 000	87 000 000
	Lokaler	9 901 000	9 901 000
		96 901 000	96 901 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto		90 813	90 813	
	Klientmedel hos SBC		2 591 269	2 276 549	
	Inkasso		0	100	
			2 682 082	2 367 462	
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		291 591	488 888	
	Reservering enligt stadgar		290 703	290 703	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-488 000	
	Vid årets slut		582 294	291 591	
Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,496 %	7 500 000	7 500 000	Rörligt
	Swedbank	1,290 %	6 500 000	6 500 000	2022-12-22
	Swedbank	1,290 %	2 000 000	2 000 000	2022-12-22
	Summa skulder till kreditinstitut		16 000 000	16 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			16 000 000	16 000 000	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 kr.				
Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31	
	Fastighetsinteckningar		17 650 000	17 650 000	
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31	
	Ränta		1 224	1 588	
	Avgifter och hyror		405 639	390 664	
			406 863	392 252	
Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT				
	Målning av trapphus.				

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31/3 2021



Magnus Harald Iversen
Ordförande



Anders Johan Nordström
Sekreterare

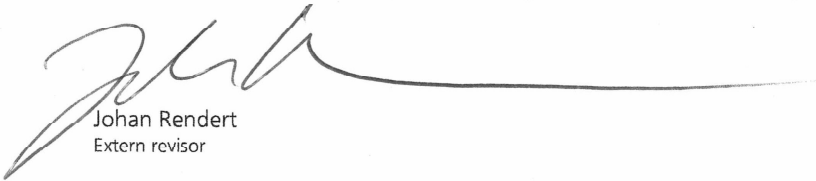


Bo Ingvar Ryer
Kassör



Kerstin Isabella Hökmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2021



Johan Rendert
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Minan 8 i Stockholm
Org.nr 769603-5299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Minan 8 i Stockholm 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 för föreningen.

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 Brf Minan 8 i Stockholm enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 5281 Minan 8 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 5281 Minan 8 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

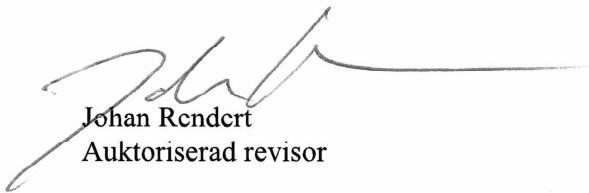
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 april 2021



Johan Rendert
Auktoriserad 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