



**Brf Kullsta 4
i Nynäshamn**



ÅRSREDOVISNING 2020

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

Brf KULLSTA 4 I NYNÄSHAMN

Org.nr. 769611-3492

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2005-04-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kullsta 4 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 1918.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
8	bostäder (bostadsrätt)	584

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-24. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 11 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående Beslut att LGH 2 får köpa yta i trapphuset för utbyggnad hölls 2020-02-10, vari 6 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att Förvärvet utav ytan i trapphuset säljs till marknadsvärde till LGH 2 för utbyggnad.

Extra föreningsstämma avhölls 2020-11-03 angående val av ny styrelse. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Mötet ajournerades till 2020-11-18.

Extra föreningsstämma avhölls 2020-11-18 angående val av ny styrelse. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar samt 1 via fullmakt. Stämman beslutar enhälligt gällande nya regler om hur klagomål/åsikter/frågor ska framföras till styrelsen samt att sittande styrelse kvarstår.

Styrelse

Viktor Jonsson	ordförande
Joel Sundh	vice ordförande
Janne Lyytikäinen	sekreterare
Joel Sjögren	ledamot
Ann-Marie Gustafsson	ledamot

Styrelsesuppleanter har ej funnits under året. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ingen. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Borevision AB.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 53 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 13 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Ellevio/Kraftringen	Elavtal
Nynäshamns Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
ComHem	Bredband & tv
Brandkontoret	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Installation bergvärme	2005
Ominstallation el	2006
Stambyte	2006
Förstukvistar	2014
Fönsterbyte	2014/2015
Takbyte	2019
Fasadrenovering	2019

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Målning av trapphus

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 840 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 225 512 kr. Under året har föreningen amorterat 54 934 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 77 år.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 11.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	922	793	751	734	713
Resultat efter finansiella poster, tkr	-271	-111	-87	107	-114
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	840	754	751	734	713
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	-37	21	-33	327	-47
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	201	212	216	193	225
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	117	119	109	115	163
Belåning/m ² totalyta, kr	7 235	7 073	5 652	5 737	5 827
Räntekänslighet	9	9	7	7	5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	67	55	43	31	20
Soliditet %	27	30	36	37	36

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	2 487 390	0	54 903	-607 012	-111 263	1 824 018
Resultatdisposition:						
Tillägg instas lgh nr 2	22 750					
Reservering till yttre fond 2019			12 000	-12 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			0	0		
Balanserad i ny räkning				-111 263	111 263	
Årets resultat					-271 228	
Belopp vid årets slut	2 510 140	0	66 903	-730 275	-271 228	1 575 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-730 275
Årets resultat	-271 228
Summa till stämmans förfogande	-1 001 503

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-15 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	66 903
Balanseras i ny räkning	-949 600

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	538 576	463 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 678
Summa rörelseintäkter		538 576	477 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-407 339	-363 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 002	-28 074
Underhåll enligt plan	Not 6	-150 330	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-13 142	-7 500
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-99 560	-118 273
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-2 500
Summa rörelsekostnader		-741 373	-519 703
Rörelseresultat		-202 797	-41 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		79	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 510	-69 372
Summa finansiella poster		-68 431	-69 362
Årets resultat		-271 228	-111 263



Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	5 701 582	5 801 142
	<u>5 701 582</u>	<u>5 801 142</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>5 701 582</u>	<u>5 801 142</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

5 724	0
-------	---

Kundfordringar

5 126	21 439
-------	--------

Avräkningskonto HSB

160 690	225 457
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

1 382	359
-------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	22 312	23 635
	<u>195 234</u>	<u>270 889</u>

Summa kortfristiga fordringar

Summa omsättningstillgångar

<u>195 234</u>	<u>270 889</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>5 896 816</u>	<u>6 072 031</u>
------------------	------------------





Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 510 140	2 487 390
Fond för yttre underhåll	66 903	54 903
Summa bundet eget kapital	2 577 043	2 542 293

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-730 275	-607 012
Årets resultat	-271 228	-111 263
Summa fritt eget kapital	-1 001 503	-718 275

Summa eget kapital

1 575 540 1 824 017

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 314 812	3 286 842
Summa långfristiga skulder		3 314 812	3 286 842

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	910 700	843 604
Leverantörsskulder		32 937	37 300
Aktuell skatteskuld	Not 13	1 147	12 532
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	3 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	61 680	64 589
Summa kortfristiga skulder		1 006 464	961 172

Summa skulder

4 321 276 4 248 014

Summa eget kapital och skulder

5 896 816 6 072 031



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-271 228	-111 263
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	99 560	118 273
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-171 668</u>	<u>7 010</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 889	-3 126
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-21 804	-11 113
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-182 583</u>	<u>-7 229</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-953 591
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-953 591</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	95 066	829 666
Inbetalda insatser	22 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>117 816</u>	<u>829 666</u>
Årets kassaflöde	-64 767	-131 154
Likvida medel vid årets början	225 457	356 611
Likvida medel vid årets slut	160 690	225 457

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Kullsta 4 in i de likvida medlen.



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 70 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	490 571	440 220
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	473	4 105
	Övriga fakturerade kostnader	12 798	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	34 734	18 798
		538 576	463 123
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	14 678
		0	14 678
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-99 723	-120 724
	El	-73 507	-90 159
	Vatten	-43 890	-42 480
	Renhållning	-24 698	-9 012
	TV, bredband, iptelefoni	-14 996	-13 426
	Förvaltningskostnader	-52 648	-63 576
	Försäkringar	-13 627	-11 364
	Fastighetsskatt	-11 432	-11 016
	Övriga driftskostnader	-72 818	-1 599
		-407 339	-363 356
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 931	-9 338
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 135	0
	Föreningsverksamhet	-4 422	-7 974
	Kontorsutrustning och -material	-1 461	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-307	-304
	Förbrukningsinventarier	-23 542	-8 515
	Stämma och styrelse	-3 974	-1 943
	Arrende, hyra, leasing	-5 938	0
	Kundförluster m m	-18 292	0
		-71 002	-28 074

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-124 081	0
Underhåll installationer	-23 125	0
Underhåll mark och utemiljö	-3 124	0
	<u>-150 330</u>	<u>0</u>
Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-10 000	0
Sociala avgifter	-3 142	0
Utbildning	0	-7 500
	<u>-13 142</u>	<u>-7 500</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-99 560	-118 273
	<u>-99 560</u>	<u>-118 273</u>
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader	0	-2 500
	<u>0</u>	<u>-2 500</u>

Not 10 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		5 801 793	4 848 202		
Årets investering byggnader		0	953 591		
Ingående anskaffningsvärde mark		880 812	880 812		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		6 682 605	6 682 605		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-881 464	-763 191		
Årets avskrivningar byggnader		-99 560	-118 273		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-981 023	-881 464		
Utgående bokfört värde					
		5 701 582	5 801 142		
Bokförda värden byggnader		4 820 770	4 920 330		
Bokförda värden mark		880 812	880 812		
Fastighetsbeteckning:	Kullsta 4				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1929	3 608 000	1 460 000	5 068 000	5 068 000
		3 608 000	1 460 000	5 068 000	5 068 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 312	23 635
	<u>22 312</u>	<u>23 635</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,78%	2021-06-30	428 488	6 000
Stadshypotek AB	1,60%	2021-04-30	443 376	4 848
Stadshypotek AB	1,62%	2022-09-01	444 500	9 000
Stadshypotek AB	1,59%	2022-01-30	550 000	0
Stadshypotek AB	1,70%	2023-06-01	324 950	6 700
Stadshypotek AB	1,55%	2024-09-01	444 500	9 000
Stadshypotek AB	1,53%	2022-12-01	651 028	6 996
Stadshypotek AB	1,59%	2023-03-30	428 650	7 140
Stadshypotek AB	1,44%	2025-06-30	360 020	0
Stadshypotek AB	1,44%	2025-06-30	150 000	0
			4 225 512	49 684

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 314 812**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 198 736

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 977 092

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 258 000	4 173 000
varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter	4 258 000	4 173 000

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 147	12 532
	<u>1 147</u>	<u>12 532</u>

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	3 147
	<u>0</u>	<u>3 147</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	7 960	7 096
Upplupna räntekostnader	4 818	5 140
Upplupen revision	12 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	36 902	40 353
	61 680	64 589

Eventualförpliktelser

Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

Nynäshamn ___ / ___ 2021

.....
Anne Marie Gustavsson

.....
Janne Lyytikäinen

.....
Joel Sjögren

.....
Joel Sund

.....
Viktor Jonsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kullsta 4, org.nr. 769611-3492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kullsta 4 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 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kullsta 4 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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.

Nynäshamn den / 2021

.....
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

