

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvällsolen 100, org.nr. 769631-3563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvällsolen 100 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Brf Kvällsolen 100 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Årsredovisningen är inte upprättad inom sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bostadsrättsföreningen Kvällsolen 100

Org.nr: 769631-3563

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvällsolen 100, organisationsnummer 769631-3563, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kalas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Värmdö kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2015-12-14

Ekonomisk plan registrerades år 2016

Föreningens stadgar registrerades år 2019-05-11

Föreningen förvärvade fastigheten år 2016-06-15

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrat hos Söderberg & Partners.

Styrelse

Ordförande	Johan Folke Nordå
Ledamot	Anna-Karin Wålarö
Ledamot	Sara Heldring
Ledamot	Joel Elias Hamn
Ledamot	Amanda Alfrida Sjödahl
Ledamot	Madeleine Rosengren
Suppleant	Peder Oscar Colfach
Suppleant	Robin Wasan Andersson

Revisor

Extern	Joakim Häll
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ove Holmberg sammankallande, och Marit Anteskog

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-29

Extra stämma hölls 2020-06-28

Vid extrastämman beslutades om asfaltering på fastigheterna.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Information om fastigheten

Parhus, attefallshus

Fastighetsbeteckning: Solbacken Mörtнас 1: 822, 1:790, 1:416, 1:791, 1:792 och 1:1793

Föreningens adresser:

Solbacken 25-41, 13936 Värmdö

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2016

Värdeår: 2016

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	6	
5 rok	12	
Summa	18	1 524
Totalt antal bostadslägenheter:		18

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group AB
Bredab och telefoni	Telia
Snöröjning	Mörtnäs Vägförening
Teknisk förvaltning/fastighetskötsel	Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningarna fusionerades ihop den 24 februari genom att BRF solbacken Mörtnäs 200 gick i BRF Kvällsolen 100 genom absorption.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020-06-30
Underhållsplanens tidshorisont: 30

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av avloppspumpar	2025	
Målning fasad	2030	
Installation av laddstolpar till elbilar	TBD	Under upphandling
Installation av belysning längs grusgångarna	TBD	Under upphandling
Bättringsmålning fasad	2020	På gamla Mörtnäs 200
Asfaltering av infarterna samt parkeringarna	2020	
Installation av individuella vattenmätare	2020	

Medlemsinformation

18 bostadsrätter

28 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	876	436
Årsavgifter, tkr	800	419
Resultat efter finansiella poster, tkr	-262	21
Soliditet ¹ , %	80	81
<i>Föreningen, kr</i>		
Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta		
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	275	76
Snittränta, %	1,25	1,40
<i>Bostadsrätten, kr</i>		
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	525	275
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-172	14
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 707	6 878
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Då fusion skett under 2020 med BRF Solbacken mörtnäs är jämförelsesiffrorna mellan 2020 och 2019 inte jämförbara.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 630 000	178 378	0	21 446	45 829 824
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		63 259			63 259
Balanseras i ny räkning			161 955	-21 446	140 509
Årets kapitaltillskott	37 520 000				37 520 000
Årets resultat				-261 964	-261 964
Belopp vid årets utgång	83 150 000	241 637	161 955	-261 964	83 291 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	161 955
Årets resultat	-261 964
Totalt	-100 009

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	157 740
Balanseras i ny räkning	-257 749
Totalt	-100 009

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	875 538	436 378
Övriga rörelseintäkter	3	38 018	0
Summa Rörelseintäkter		913 556	436 378
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-495 204	-144 978
Administration och förvaltning	5	-81 369	-30 570
Avskrivningar		-367 933	-92 945
Summa Rörelsekostnader		-944 506	-268 493
RÖRELSERESULTAT		-30 950	167 885
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 014	-146 439
Summa Finansiella poster		-231 014	-146 439
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 964	21 446
RESULTAT FÖRE SKATT		-261 964	21 446
ÅRETS RESULTAT		-261 964	21 446

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	103 275 028	55 867 500
Inventarier, verktyg och installationer	7	92 770	49 008
Summa materiella anläggningstillgångar		103 367 798	55 916 508
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 367 798	55 916 508
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	104 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 625	-70 897
Summa kortfristiga fordringar		15 625	33 890
Kassa och bank			
Kassa och bank		858 582	358 106
Summa kassa och bank		858 582	358 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		874 207	391 996
SUMMA TILLGÅNGAR		104 242 005	56 308 504

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		83 150 000	45 630 000
Reservfond		0	0
Fond för yttre underhåll		241 637	178 378
Summa bundet eget kapital		83 391 637	45 808 378
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		161 955	0
Årets resultat		-261 964	21 446
Summa fritt eget kapital		-100 009	21 446
SUMMA EGET KAPITAL		83 291 628	45 829 824
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 408 000	10 481 976
Summa långfristiga skulder		12 408 000	10 481 976
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 482 000	0
Leverantörsskulder		14 679	0
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 698	-3 296
Summa kortfristiga skulder		8 542 377	-3 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 242 005	56 308 504

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och föreningar (K2).

Anläggningstillgång Byggnad avskrivs linjärt med 1%.

De övertagna tillgångarna och skulderna värderats vid fusionsdagen till bokförda värden.

På grund av fusionen under 2020 med Brf Solbacken Mörnäs så är jämförelserna mellan åren ej jämförbara.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100
Inventarier	5

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	800 202	419 316
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2 366	0
Debiterade vatten- och energikostnader	72 671	17 062
Övriga avgifter	300	0
	75 337	17 062
Totalt nettoomsättning	875 538	436 378

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	38 018	0
Totalt övriga rörelseintäkter	38 018	0

Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	863	0
Vatten	88 453	63 058
Sophämtning	17 980	0
	107 296	63 058
Köpta tjänster		
Snöröjning	6 366	35 122
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	32 872	17 252
Samfällighetskostnader	36 000	18 000
Övriga kostnader	0	10 296
	68 872	45 548
Reparation		
Reparationer	0	1 250
Underhåll		
Underhåll	312 670	0
Totalt operativ drift och underhåll	495 204	144 978
Not 5. Administration och förvaltning	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	3 400	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	52 294	28 640
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	925	0
Bankkostnader	11 075	0
Övriga omkostnader	13 676	1 930
	25 676	1 930
Totalt administration och förvaltning	81 369	30 570

Not 6. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	56 130 000	56 130 000
Fusion	48 020 000	0
Utgående anskaffningsvärden	104 150 000	56 130 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 262 500	- 175 000
Årets avskrivningar	- 424 940	- 87 500
Utgående avskrivningar	-687 440	-262 500
Utgående redovisat värde	103 462 560	55 867 500

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	49 008	54 453
Inköp	71 595	0
Utgående anskaffningsvärden	120 603	54 453
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 27 833	- 5 445
Utgående avskrivningar	-27 833	-5 445
Utgående redovisat värde	92 770	49 008

Not 8. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Handelsbanken	2022-12-30	1,17 %	1 980 000	0
Handelsbanken	2023-06-30	1,10 %	10 428 000	10 481 976
Handelsbanken	2021-12-30	1,46 %	8 000 000	0
Handelsbanken	2021-03-29	1,17 %	482 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			20 890 000	10 481 976
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 482 000	0
			12 408 000	10 481 976