



**Brf Holmgård 1
i Huddinge**



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 Holmgård 1 i Huddinge

Org.nr. 716422-1140

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 åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-22.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tvillingarna 1 och Vågen 2 i Huddinge kommun i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 1998.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
43	bostäder (bostadsrätt)	3 280
43	förråd	
43	p-platser	
7	p-platser för besökare	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-12. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 58 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Jimmie Andersson	ordförande
Marianne Widercrantz	vice ordförande
Malin Sealy	sekreterare
Harri Joonas	ledamot
Björn Randahl	ledamot
Maria Weurlander	ledamot
Linde Wewel	suppleant



Styrelsesuppleanter har varit Linde Wewel. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jimmie Andersson, Harri Joonas och Maria Weurlander.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Daniel Yousif med Jörgen Götehed som suppleant båda från Borevision, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Björn Lindqvist som ordförande samt Birgitta Andersson och Sandra Fjällid.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn till en kostnad om 81 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 77 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 84 tkr, se not 7.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
Storuman Energi	Elavtal
Södertörns	Fjärrvärme
Stockholm	Vatten
SRV	Sophantering
Telia Sonera	Bredband & tv
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

2017 målade vi om alla hus, 2018 genomfördes antialgbehandling och takmålning på alla hus.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Motorvärmastolpar är uppsatta på de p-platser som saknade det. Alla trapphus i flerfamiljshusen har blivit ommålade. Sophuset på Stenbrottsvägen har fått plattor som underlag i stället för som tidigare grus. Vi har köpt in nya sandlådor för sand till vinterväghållningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-09-15. Vid besiktningen framkom endast ett slukhål som vi behöver fylla igen, vilket gjordes under hösten 2020. Styrelsen bedömde att våra fastigheter är välskötta och inget som inte planerats behöver utföras.

20

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Från november 2021 så finns förenings underhållsplan på Mitt HSB.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Byte av värmecentral	700 000 kr

Planerade åtgärder ska finansieras med befintlig kassa utan att vi ska behöva ta några extra lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 813 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade att ett höjningsbehov av månadsavgifterna inte finns.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.

Styrelsen har under året omsatt ett lån på drygt 9 miljoner. Vi fick en ränta på 0,85 % tidigare var räntan 1,41 %. I samband med omsättningen så gjordes en extraamortering på 500 000 kr. Totalt har vi amorterat 658 506 kr under året.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 492 382 kr. Med dagens amorteringstakt motsvarar detta en amorteringsperiod på 37 år. Styrelsen anser att likviditeten är stabil.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Då styrelsen omsorgsfullt underhållit våra fastigheter samtidigt som vi har haft god koll på ekonomin så ser vi inte att föreningen står för någon risk, varken byggnadsmässigt eller ekonomiskt.

Under 2020 har två av föreningens lägenheter drabbats av vattenskador varav en är oaktsamhet av medlem.

Väsentliga avtal

Vi har avtal med Jouraktören AB för VVS arbeten. Vi har avtal med Söderins EI för elarbeten. HSB Södertörn tar hand om vår ekonomiska förvaltning, Mark och Trädgård, vinterväghållning samt att HSB Städ tar hand om trappstädning i flerfamiljshusen.

Aktiviteter

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna dels genom utskick av informationsbrev samt även genom att hålla hemsidan uppdaterad.

Styrelsen har följt samt uppdaterat det årshjul som vi har skapat tillsammans. Alla dokument från 2020 är sparade i HSB portalen så att framtida styrelser ska kunna få ett historiskt perspektiv på arbeten som utförts.

Styrelsen har arrangerat två städdagar, en på våren och en på hösten. Trots rådande pandemi så kunde vi med distans utföra båda städdagarna och mycket arbete utfördes av föreningens medlemmar.



Miljö-, energi- och klimatarbete

2018 genomfördes vi en energideklaration på våra fastigheter. Vi fick resultatet E på en skala A – G vilket är vanligt för äldre hus. Vi har även infört sopsortering för flerfamiljshusen under 2020, parhusen fick sopsortering redan 2019. Det innebär åtta nya sorteringskärl (plast-, papp-, metallförpackningar, grovsopor, tidningar, matavfall, restsopor, glas färgat/ofärgat). Det är något som höjt kostnaden för sophämtning en del, men vi har underlättat för medlemmar och på köpet blivit mer miljömedvetna. Vi gjorde under 2020 en radonmätning som visade att föreningen inte har några problem med radon i våra lägenheter. Vi hade värden långt under gränsvärdena. En av styrelsens medlemmar har även gått en miljökurs som hon delat med sig av till övriga styrelsemedlemmar. Styrelsen delade ut en brandvarnare till alla lägenheter i flerfamiljshusen samt två brandvarnare till parhusen i samband med julen 2020.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 58.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	820	820	817	817	820
Resultat efter finansiella poster, tkr	453	623	245	-949	750
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	813	813	813	813	813
Energikostnad/m ² totalyta, kr	146	149	148	149	149
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	60	72	81	88	121
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	5 638	5 839	5 943	6 107	6 265
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	145	0	89	1 633	1 408
Soliditet %	47,7	46,1	44,9	43,9	44,7
Sparande kr/m ²	340	359	350	388	365
Räntekänslighet	7	7	7	8	8

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 116 000	2 345 000	0	2 838 052	622 943	16 921 995
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			300 000	-300 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-181 814	181 814		
Årets resultat balanserad i ny räkning				622 943	-622 943	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			300 000	-300 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-272 775	272 775		
Årets resultat 2020					453 099	
Belopp vid årets slut	11 116 000	2 345 000	145 411	3 315 584	453 099	17 375 094

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 315 584
Årets resultat	453 099
Summa till stämmans förfogande	3 768 683

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 768 683
-------------------------	-----------

0,10

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 688 749	2 690 259
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	117 531
Summa rörelseintäkter		2 688 749	2 807 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 236 822	-1 275 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 735	-38 170
Underhåll enligt plan	Not 6	-290 567	-181 814
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-84 109	-81 729
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-371 918	-371 918
Summa rörelsekostnader		-2 039 151	-1 949 480
Rörelseresultat		649 598	858 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 810	319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 209	-235 511
Övriga finansiella poster	Not 9	-100	-175
Summa finansiella poster		-196 499	-235 367
Årets resultat		453 099	622 943

20

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10, 13	34 630 349	35 002 268
	<u>34 630 349</u>	<u>35 002 268</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>34 630 349</u>	<u>35 002 268</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0	1 163
---	-------

Avräkningskonto HSB

1 164 213	1 081 909
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

15 884	10 016
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	211 527	198 670
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>1 391 624</u>	<u>1 291 758</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Bank

Not 12	430 213	428 931
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>430 213</u>	<u>428 931</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 821 837</u>	<u>1 720 689</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>36 452 186</u>	<u>36 722 957</u>
-------------------	-------------------

7/10

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	11 116 000	11 116 000
Upplåtelseavgifter	2 345 000	2 345 000
Fond för yttre underhåll	145 411	0
Summa bundet eget kapital	13 606 411	13 461 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 315 584	2 838 052
Årets resultat	453 099	622 943
Summa fritt eget kapital	3 768 683	3 460 995

Summa eget kapital

17 375 094	16 921 995
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	17 992 382	9 258 000
Summa långfristiga skulder		17 992 382	9 258 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	9 892 888
Leverantörsskulder		251 245	361 083
Aktuell skatteskuld	Not 14	7 392	5 156
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	37 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	326 073	246 369
Summa kortfristiga skulder		1 084 710	10 542 963

Summa skulder

19 077 092	19 800 963
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

36 452 186	36 722 957
-------------------	-------------------

20

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 byggnader har bedömts vara 18-98 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

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 fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

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. För småhus gäller 0,75% av taxeringsvärdet och högst 8 349 kr per småhus 2020.

Statlig fastighetskatt 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 20,6 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 987 252 kr.

Övrigt

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

BY



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 667 276	2 667 276
	Hysesintäkt garage och bilplatser	10 200	11 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 094	11 153
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	179	430
		<u>2 688 749</u>	<u>2 690 259</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	117 531
		<u>0</u>	<u>117 531</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-77 975	-199 344
	El	-37 284	-41 894
	Uppvärmning	-384 225	-394 386
	Vatten	-56 602	-53 480
	Renhållning	-89 657	-76 454
	TV, bredband, iptelefoni	-21 801	-20 124
	Serviceavtal	-14 073	-14 718
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-169 386	-213 527
	Förvaltningskostnader	-100 621	-83 652
	Försäkringar	-141 958	-48 959
	Fastighetsskatt	-130 647	-125 931
	Övriga driftskostnader	-12 593	-3 379
		<u>-1 236 822</u>	<u>-1 275 849</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 313	-12 513
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 139	-10 935
	Föreningsverksamhet	-17 018	-2 403
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 650	-1 634
	Konsulter	0	-2 450
	Förbrukningsinventarier	-9 321	-1 099
	Stämma och styrelse	-5 294	-7 136
		<u>-55 735</u>	<u>-38 170</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-180 000	0
	Underhåll installationer	-8 896	-47 500
	Underhåll mark och utemiljö	-8 896	-134 314
	Underhåll garage och bilplatser	-92 775	0
		<u>-290 567</u>	<u>-181 814</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2020		
	Arvode till styrelsen	-64 000	-61 000
	Sociala avgifter	-20 109	-19 166
	Utbildning	0	-1 563
		<u>-84 109</u>	<u>-81 729</u>

170



HSB - där möjligheterna bor

Brf Holmgård 1
Org nr 716422-1140

Not 8 Avskrivningar			
Byggnader		<u>-371 918</u>	<u>-371 918</u>
		-371 918	-371 918
Not 9 Övriga finansiella poster			
Avikostnader		<u>-100</u>	<u>-175</u>
		-100	-175

2/2

Not 10 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 613 739	38 613 739
Ingående anskaffningsvärde mark	6 300 000	6 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 913 739	44 913 739

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-9 911 471	-9 539 553
Årets avskrivningar byggnader	-371 918	-371 918
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 283 390	-9 911 471

Utgående bokfört värde	34 630 349	35 002 268
Bokförda värden byggnader	28 330 349	28 702 268
Bokförda värden mark	6 300 000	6 300 000

Fastighetsbeteckning: Tvillingarna 1 och Vågen 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1998	14 040 000	7 200 000	21 240 000	21 240 000
Bostäder hyreshus	1999	22 400 000	11 788 000	34 188 000	34 188 000
		36 440 000	18 988 000	55 428 000	55 428 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	146 926	141 958
Förutbetald styr- o regleravtal Siemens	9 856	8 802
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	1 677
Förutbetalda förvaltningskostnader	50 370	41 858
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 375	4 375
	211 527	198 670

Not 12 Bank

Swedbank	1 628	1 628
SBAB	428 585	427 303
	430 213	428 931

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,85%	2023-08-15	9 234 382	500 000
SBAB	0,93%	2024-10-11	9 258 000	0
			18 492 382	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 992 382**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 992 382

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	31 511 000	31 511 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	31 511 000	31 511 000

Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	7 392	5 156
	7 392	5 156

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	0	18 300
Arbetsgivaravgifter	0	19 166
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	0	37 466


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	69 375	13 055
Upplupen revision	14 822	12 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	221 876	211 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	8 944
	326 073	246 369

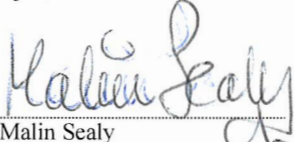
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.


23 / 2 2021


Björn Randahl


Harri Joona

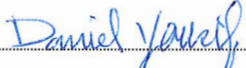

Jimmie Andersson


Malin Sealy


Maria Weurlander


Marianne Widercrantz

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-3-3


BoRevision i Sverige AB
Daniel YOUSIF

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Holmgård 1, org.nr. 716422-1140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Holmgård 1 för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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. 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.

2020

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 Holmgård 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Huddinge den 3/3 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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

