

Brf Bolmen 2



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Brf Bolmen 2
769607-3886

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Bolmen 2 (769607-3886) får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-22. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bolmen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Ralångsvägen 3-5 och Vättersvägen 28-30. Föreningens hus byggdes år 1989. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
72	Lägenheter, bostadsrätt	5 899
4	Lägenheter, hyresrätt	383
47	Antal p-platser	

På föreningens mark finns 47 parkeringsplatser varav alla hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Det finns inga gästparkeringar. Under 2020 fick 4 platser nya hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-07. På stämman deltog 29 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anders Martinsson	Ledamot
Bo Edström	Ledamot
Linda Söderlindh	Suppleant
Margot Anjegård	Ordförande
Mikael Khayati	Ledamot
Peter Mikaelsson	Ledamot
Thomas Lindfors	Ledamot

I tur för omval eller utträde vid nästa ordinarie föreningsstämma är Linda Söderlindh, Mikael Khayati och Thomas Lindfors.

BS

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningens styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Brita Schumacher.

Valberedningen har utgjorts av Ann-Helen Palmred (sammankallande), Filippa Grundell och Fredrik Björk.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2020	En ny underhållsplan har upprättats av Fastighetsägarna och visar inte på några betydande investeringsbehov under de närmaste åren.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 118 st. Under året har 2 tillkommit och vid årets slut var därmed antalet medlemmar 120 st.

Avtal

Föreningens fasta avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Bredbandsleverantör	Bahnhof
Hisskötsel	Kone
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgård och snöröjning	Fined AB
El	Fortum Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

BS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgående ledamot och suppleant under räkenskapsåret

Styrelsens ledamot Anna Lingonblad och suppleant Hampus Andersson har flyttat från föreningen sedan förra årsmötet.

Adjungering i styrelsen

Föreningens medlem Cecilia Winter har adjungerats för att utreda större projekt såsom laddstolpar.

Markätgärder, vid sandytan (f.d. lekplatsen) bakom Ralångsvägen 3 och 5.

På den f.d. lekplatsen bakom Ralångsvägen 3 har staket och betongmöbler tagits bort. Markberedningen har även inkluderat dagvattenanpassning och utjämnande av gångstigen bakom Ralångsvägen 5.

Ny odlingsgrupp och uteplats bakom Ralångsvägen 3

Intresserade medlemmar har under året startat upp en odlingsgrupp. Tillsammans har de förvandlat den f.d. lekplatsen bakom Ralångsvägen 3 till en trevlig uteplats där föreningens medlemmar kan odla och njuta av blommor, buskar, bär och grönsaker. Platsen kallas nu Bolmenbyn och sammankallande är Lisa Letho. Utformningen av Bolmenbyn har skett i dialog mellan odlingsgruppen och styrelsen. Medlemmarna i odlingsgruppen har själva stått för alla inköp och inte utnyttjat det ekonomiska bidrag på 5 000 kronor som styrelsen beviljat.

Belysning i gemensamma utrymmen

Under året har arbete med att modernisera belysningen i föreningens gemensamma utrymmen, som t.ex. trapphus och förrådsutrymmen påbörjats. Målsättningen är att ersätta den nuvarande belysningen med närvarostyrd LED-belysning för att på så sätt minska föreningens energiförbrukning. Tre offerter har tagits in och utvärdering av dessa pågår. Målsättningen är att fatta beslut i frågan under första halvåret 2021.

Förvaring i trapphus och andra gemensamma utrymmen

Av brandsäkerhetsskäl är det viktigt att all förvaring endast sker på anvisade platser. Under hösten gick därför information ut till samtliga lägenheter med påminnelse om att inte förvara cyklar, barnvagnar etc. i trapphus, vindar, källargångar osv. Informationen fick ett bra gensvar och målsättningen är att vi fortsätter att hålla dessa utrymmen fria från all förvaring.

Grovrengöring av golv i entréplan

Efter förslag från en av föreningens medlemmar genomfördes i december en grovrengöring av golven i entréerna i alla fyra husen.

Enkät angående behov av laddstolpar

För att undersöka behovet av laddstolpar för elbilar på kort och långt sikt genomfördes under hösten en enkätundersökning bland föreningens medlemmar. Enkäten visade att behovet på kort sikt är relativt begränsat. Samtidigt är statens subventioner av laddstolpar gynnsamt och föreningen kommer under våren 2021 att fatta beslut om hur vi på bästa sätt ska hantera frågan.

Försäljning av hyresrätt och bortamortering av kvarvarande lån

I november sålde föreningen en av sina hyreslägenheter (3 rum och kök) för 4 210 000 SEK. I samband med försäljningen beslutade styrelsen att den erhållna köpeskillingen tillsammans med utnyttjandet av viss överlikviditet på föreningens transaktionskonto skulle användas för att slutamortera föreningens kvarvarande banklån. Amorteringen sker i samband med att lånen förfaller under kvartal 1 2021, vilket innebär att föreningen därefter inte har några lån på fastigheten.

Badrumsrenovering av hyreslägenheter

2 av totalt 4 st hyreslägenheter badrum renoverades klart i början av 2020. Övriga 2 badrum är ej aktuella för renovering i närtid.

BS

Underhållsplan

Har upprättats av Fastighetsägarna och visar inte på några betydande investeringsbehov under de närmaste åren.

Hyreshöjning

Hyrorna för föreningens hyresgäster höjdes i april 2020 enligt avtal med 1,95%.
Månadsavgifterna var oförändrade under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 738 536	3 773 987	3 504 904	3 476 092	3 723 308
Resultat efter fin. poster	48 000	158 892	138 847	202 152	357 025
Soliditet (%)*	94 %	93 %	93 %	91 %	91 %
Årsavgift per kvm	517	523	480	480	521
Fastighetslån skulder per kvm bostadsrättsyta	926	938	944	1373	1 373

* Soliditeten mäter föreningens långsiktiga betalningsförmåga (finansiella styrka) samt hur sårbar föreningen är, dvs. föreningens stabilitet eller förmåga att motstå förluster och överleva på längre sikt. Nyckeltalet är ett uttryck för hur stor del av föreningens totala kapital som är egna och inte lånade pengar. Det räknas fram genom att dividera det egna kapitalet med tillgångarna.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	971 997
Årets resultat	48 000
Totalt	1 019 997

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-0
Balanseras i ny räkning	1 019 997
Totalt	1 019 997

Föreningens redovisade vinst för räkenskapsåret uppgick till **48 000** kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar (noter).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	70 658 708	10 784 335	3 518 128	813 105	158 892	85 933 167
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Förändring av fond för yttre underhåll			0	0		
Balanseras i ny räkning				158 892	- 158 892	
Förändring under året	976 376	3 210 082				4 186 458
Årets resultat					48 000	48 000
Belopp vid årets utgång	71 635 084	13 994 417	3 518 128	971 997	48 000	90 167 625

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 738 536	3 773 987
Övriga rörelseintäkter	3	23 910	6 076
Summa rörelseintäkter		<u>3 762 446</u>	<u>3 780 063</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 035 669	-2 961 821
Övriga externa kostnader	5	-95 755	-68 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-513 564	-513 564
Summa rörelsekostnader		<u>-3 644 988</u>	<u>-3 544 372</u>
Rörelseresultat		<u>117 458</u>	<u>235 691</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 524	-76 799
Summa finansiella poster		<u>-69 458</u>	<u>-76 799</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>48 000</u>	<u>158 892</u>
Resultat före skatt		<u>48 000</u>	<u>158 892</u>
Årets resultat		<u>48 000</u>	<u>158 892</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	89 447 397	89 960 961
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		89 447 397	89 960 961
Summa anläggningstillgångar		89 447 397	89 960 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	250
Övriga fordringar		42	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 692	80 637
Summa kortfristiga fordringar		85 734	80 887
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		6 758 995	2 066 372
Summa kassa och bank		6 758 995	2 066 372
Summa omsättningstillgångar		6 844 729	2 147 259
SUMMA TILLGÅNGAR		96 292 126	92 108 220

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 629 501	81 443 043
Fond för yttre underhåll		3 518 128	3 518 128
Summa bundet eget kapital		89 147 629	84 961 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		971 997	813 105
Årets resultat		48 000	158 892
Summa fritt eget kapital		1 019 997	971 997
Summa eget kapital		90 167 626	85 933 168
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	5 465 000
Summa långfristiga skulder		-	5 465 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	5 465 000	-
Leverantörsskulder		174 613	232 091
Skatteskulder		10 803	8 499
Övriga skulder		10 919	8 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 165	460 803
Summa kortfristiga skulder		6 124 500	710 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 292 126	92 108 220

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	5%	(5%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 051 533	3 049 381
Hyror	673 519	719 957
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 484	4 649
	3 738 536	3 773 987

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	-	5 005
JM AB	18 125	-
Övrigt	5 785	1 071
Summa	23 910	6 076

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	157 894	152 955
Städning	161 049	140 281
Tillsyn, besiktning, kontroller	68 900	68 750
Trädgårdsskötsel	142 952	162 857
Snöröjning	45 688	113 863
Reparationer	389 268	229 878
EI	228 722	264 718
Uppvärmning	527 261	531 155
Vatten	169 684	161 603
Sophämtning	263 904	232 252
Försäkringspremie	94 246	84 448
Självrisk	-	279 000
Fastighetsavgift bostäder	108 604	104 652
Övriga fastighetskostnader	64 255	80 149
Kabel-tv/Bredband/IT	189 421	144 920
Förvaltningsarvode ekonomi	146 413	141 392
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 196	1 500
Panter och överlåtelse	21 285	4 185
Juridiska åtgärder	6 167	4 875
Övriga externa tjänster	11 554	11 380
	2 801 463	2 914 813
Underhåll		
Bostäder	176 081	-
Gemensamma utrymmen	-	47 008
Mark	22 500	-
Gård	35 625	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 035 669	2 961 821

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	7 002	8 788
Konsultarvode	59 424	17 658
Besiktning- och utredningskostnader	7 204	21 041
Revisionarvode	22 125	21 500
Summa	95 755	68 987

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	64 927 564	64 927 564
-Ombyggnad	4 278 827	4 278 827
-Mark	26 519 709	26 519 709
-Markanläggning	99 660	99 660
	95 825 760	95 825 760
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 864 799	-5 351 235
-Årets avskrivning enligt plan	-513 564	-513 564
	-6 378 363	-5 864 799
Redovisat värde vid årets slut	89 447 397	89 960 961

Byggnader och mark - Totalt planenligt restvärde vid årets slut

-Byggnad	60 681 931	61 006 567
-Ombyggnad	2 245 757	2 434 685
-Anskaffat under året	-	-
-Mark	26 519 709	26 519 709
-Markanläggning	-	-
Summa	89 447 397	89 960 961

Taxeringsvärde

Byggnader	77 000 000	77 000 000
Mark	80 000 000	80 000 000
	157 000 000	157 000 000
Bostäder	157 000 000	157 000 000
Lokaler	-	-
	157 000 000	157 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	425 271	425 271
	425 271	425 271
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-425 271	-425 271
	-425 271	-425 271
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 143	1 143
Handelsbanken	22 207	22 207
Avräkningskonto Fastighetsägarna	6 735 645	2 043 022
Summa	6 758 995	2 066 372

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2020-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>
Stadshypotek	2021-02-04	1,30%	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	2021-02-25	1,30%	1 000 000	-	1 000 000
Stadshypotek	2021-01-28	1,30%	2 465 000	-	2 465 000
			5 465 000		5 465 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 465 000		

Lånen löstes i sin helhet i januari och februari 2021

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

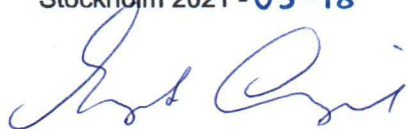
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens fastighetslån har slutamorterats under januari och februari 2021.


BS

Underskrifter

Stockholm 2021 - 03-18



Margot Anjegård



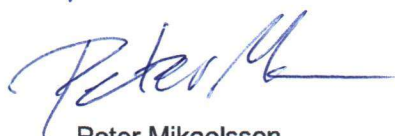
Mikael Khayati



Anders Martinsson



Thomas Lindfors



Peter Mikaelsson



Bo Edström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 04-01



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bolmen 2

Org.nr. 769607-3886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bolmen 2 för år 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bolmen 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stocksund den 1 april 2021

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.